

Miljö- och
samhällsbyggnadsnämnden

Plats och tid	Stadshusets sammanträdesrum Sahlin/Möller kl. 13:30-17:25
Beslutande	Bengt Andersson (M) (ordförande) Janet Andersson (S) (vice ordförande) Sofia Hagerin (C) (2:e vice ordförande) Jan-Åke Larsson (S) Håkan Bjelkengren (M) Samuel Estenlund (KD) §§113-114, §§119-130 Lilli Trpkoski (S) Dennis Larsen (SD) Miroslav Han (S) Kent Björk (SD) ersätter Göran Lindvall (SD) Anna Osvaldsson (KD) §115 ersätter Samuel Estenlund (KD) pga jäv Charlotte Abrahamsson (C) ersätter Anders Borgquist (C)
Ej tjänstgörande ersättare	Damir Vazgec (M) Mats Löfström (S) Oliver Hansen (M) Anna Osvaldsson (KD) §§113-114, §§119-130 Per Anders B Nilsson (V)
Övriga närvarande	Dave Borg (Förvaltningschef) Ina Petersson (Nämndsekreterare)
Utses att justera	Dennis Larsen (SD)
Justeringens plats o tid	Miljö och Samhällsbyggnad, 2022-09-06
Protokollet omfattar	§§113-115, §§119-130

Justerares signatur	Utdragsbestyrkande
---------------------	--------------------

Miljö- och
samhällsbyggnadsnämnden

Sekreterare

Ina Petersson

Ordförande

Bengt Andersson (M)

Justerande

Dennis Larsen (SD)

Justerares signatur	Utdragsbestyrkande
---------------------	--------------------

Miljö- och
samhällsbyggnadsnämnden

Innehåll

- §113 Val av protokolljusterare
- §114 Ekonomisk månadsrapport för juli 2022
- §115 Örtofta vägförenings ansökan om särskilt byggnadsbidrag
- §119 Inriktningsbeslut gällande vilka kartunderlag som krävs vid olika ansökningar
- §120 Borttagen på grund av personuppgifter.
- §121 Bygglov för nybyggnad av flerbostadshus på fastigheten Stenbocken 22 (tidigare 15) del 2, Eslöv (BYGG.2022.229)
- §122 Bygglov för fasadändring och ändrad användning på fastigheten Muraren 2, Eslöv (BYGG.2022.199)
- §123 Rivningslov för rivning av Sallerupsskolan på fastigheten Munken 2, Eslöv (BYGG.2022.179)
- §124 Bygglov på fastigheten Älgen 1 gällande förtydligande av motivering rörande avvikelser från detaljplanen efter upphävt beslut från länsstyrelsen (BYGG.2022.41)
- §125 Information från miljöavdelningen
- §126 Information från kart- och bygglovsavdelningen
- §127 Redovisning av delegeringsbeslut från kart- och bygglovsavdelningen och miljöavdelningen 2022
- §128 Anmälningar från kart- och bygglovsavdelningen och miljöavdelningen 2022
- §129 Redovisning av delegeringsbeslut i Platina för juni och juli 2022
- §130 Anmälningar för kännedom i Platina för juni och juli 2022

Justerares signatur	Utdragsbestyrkande
---------------------	--------------------

Miljö- och
samhällsbyggnadsnämnden

§ 113

Val av protokolljusterare

Dennis Larsen (SD) utses att jämte ordförande justera dagens protokoll den 6 september 2022.

Paragrafen är justerad

Justerares signatur	Utdragsbestyrkande
---------------------	--------------------

Miljö- och
samhällsbyggnadsnämnden

§ 114

MOS.2022.0001

Ekonomisk månadsrapport för juli 2022

Ärendebeskrivning

Ekonomisk månadsrapport för juli har tagits fram. Helårsprognosen för miljö- och samhällsbyggnadsnämnden är sammantaget ett resultat i nivå med budget. Prognosen omfattar inte högre elkostnader enligt nytt avtal då detta lagts till särskild kompensationsförhandling.

Investeringsprognosen visar på ett överskott med 20,5 mnkr varav 4,2 mnkr avser ej genomförda eller framflyttade projekt och 16,3 mnkr avser projekt som kommer att genomföras och slutföras under året men till lägre utgift än budget.

Hälsotalet för Miljö och Samhällsbyggnad är 92,7 %.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse. Ekonomisk månadsrapport för juli 2022
- Presentation. Ekonomisk månadsuppföljning för juli 2022

Beredning

Månadsrapporten har tagits fram i samråd med avdelningarna på Miljö och Samhällsbyggnad.

Beslut

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden godkänner ekonomisk månadsuppföljning för juli 2022.

Beslutet skickas till

Kommunstyrelsen

Paragrafen är justerad

Justerares signatur	Utdragsbestyrkande
---------------------	--------------------

Miljö- och
samhällsbyggnadsnämnden

§ 115

MOS.2022.0422

Örtofta vägförenings ansökan om särskilt byggnadsbidrag

Ärendebeskrivning

Den 7 juni 2022 inkom Örtofta vägförening med en ansökan om särskilt byggnadsbidrag för finansiering av väghinder för att förbättra säkerheten på utvalda vägar i Örtofta, Vaggarp och Toftaholm.

Bakgrund till ansökan anges vara att många bybor uttrycker oro för trafiksituationen på gatorna i de tre orterna. De upplevda hastigheterna beskrivs som för höga relativt de hastighetsbegränsningar som råder och gatorna disponeras av både oskyddade trafikanter och motorfordonstrafikanter.

Ansökan är ett resultat av samverkan mellan Örtoftabygdens byalag och Örtofta vägförening och även tjänstgörande trafikingenjör har rådfrågats i två omgångar gällande hur kommunens tjänstepersoner arbetar när de utreder och utformar hastighetsdämpande åtgärder.

En ansökan sändes in under 2021 och beviljades under dåvarande rutin. Örtofta vägföreningen skriver att de inte hann genomföras dels då det belopp som vägförening ansökt om visade sig lägre sett till den offert vägföreningen fick för arbetet och dels då kvarvarande tid på året inte räckte till för att komplettera och revidera ansökan.

Mål för arbetet beskrivs vara att: sänka hastigheter på gatorna samt förbättra trafiksäkerheten för alla som rör sig längs gatorna.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse. Örtofta vägförenings ansökan om särskilt byggnadsbidrag
- Borttagen på grund av personuppgifter.
- Eslövs kommuns författningssamling nr. 37. Bestämmelser för kommunalt bidrag till enskild väghållning m.m. i Eslövs kommun

Beredning

Den typ av farthinder som Örtofta vägförening ansöker om att få anlägga, cirkelgupp, har en god effekt på hastigheten på sträckor inför och direkt efter själva anläggningen. De rekommenderas enligt Trafikverkets manual "Vägar och gators utformning (VGU)" att anläggas med mellan 50-150 meters intervall för god respektive mindre god standard. I ansökan är avstånd på upprepade hinder på samma sträcka mellan ca 45-90 meter.

Justerares signatur	Utdragsbestyrkande

Miljö- och
samhällsbyggnadsnämnden

Inga trafikmätningar presenteras för att visa volymer eller uppmätta hastigheter. Ter sig trafiken på samma vis som på det kommunala vägnätet skulle det innebära att medelhastighet överstiger hastighetsbegränsning med mellan 10-15 % och 85:e percentil med mellan 15-30 %.

Utifrån den beskrivning som angivits i ansökan, samt om antaganden görs att trafiken i byarna är liknande trafiken på kommunala gator i Eslöv, Marieholm och Löberöd, så bedöms åtgärderna vara förenliga med målen som Örtofta vägförening vill åstadkomma.

Örtofta vägförening får årligen nyanläggningsbidrag. I Eslövs kommuns författningssamling nr. 37 står det under nyanläggningsbidrag *Nyanläggningsbidrag skall användas för nyanläggning och ombyggnad av väg eller bro med sidoanordningar och avvattning samt för nytt asfaltslitlager.*

Örtofta vägförenings ansökan om hastighetsdämpande åtgärder behandlades under 2021 inom ramen för det särskilda byggnadsbidraget och ansökan beviljades då. I nämndens beslut den 28 april 2021 antogs nya riktlinjer för vägbidrag i Eslövs kommun, vilket innebar att det årliga nyanläggningsbidraget till vägföreningar ökade. Det särskilda byggnadsbidraget kan beviljas efter särskild ansökan, men ska omfatta större ombyggnationer.

Det särskilda byggnadsbidraget kan erhållas för ”utförande av nyanläggning eller ombyggnad, som är av större omfattning för vägförening eller vägsamfällighet och som ej omfattas av nyanläggningsbidrag”.

Under 2021 togs beslutet om att öka det årliga bidraget för drift och underhåll till vägsamfälligheter och vägföreningarna med 415 000 kr. I Örtofta vägförenings fall så ökade nyanläggningsbidraget från 85 772 kr (2021) till 111 197 kr (2022).

Vägföreningens ansökan uppgår enligt offert till ca 110 000 kr.

Miljö och Samhällsbyggnad bedömer att ansökan inte omfattas av det särskilda byggnadsbidraget eftersom nybyggnationen inte är av större omfattning och bör rymmas inom nyanläggningsbidraget. Miljö och Samhällsbyggnad anser att det är skäligt att de hastighetsdämpande åtgärderna rymms inom det årliga nyanläggningsbidraget. Ansökan ska därför avslås.

Jäv

Samuel Estenlund (KD) anmäler jäv och deltar inte i handläggning och beslut i ärendet.

Justerares signatur	Utdragsbestyrkande

Miljö- och
samhällsbyggnadsnämnden

Yrkanden

Janet Andersson (S) yrkar bifall till förvaltningens förslag till beslut att avslå ansökan.

Dennis Larsen (SD) yrkar för Sverigedemokraternas ledamöter bifall till ansökan med en reducering till 50 % av det ansökta beloppet på 109 290 kr till 54 645 kr.

Beslutsgång

Ordförande ställer Janet Anderssons (S) bifall till förvaltningens förslag att avslå ansökan mot Dennis Larsens (SD) yrkande på bifall till ansökan med en reducering till 50 % av det ansökta beloppet och finner att nämnden bifaller förvaltningens förslag till beslut att avslå Örtofta vägföreningens ansökan om särskilt byggnadsbidrag.

Omröstning

Votering begärs. Följande voteringsordning godkänns:

Ja-röst för att avslå ansökan.

Nej-röst för att bifalla ansökan med en reducering till 50 % av det ansökta beloppet.

Omröstningen utfaller med 9 ja-röster och 2 nej-röster (se bilagd omröstningslista).

Beslutsgång

Ordförande finner att miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutar i enlighet med förvaltningens förslag till beslut att avslå ansökan om särskilt byggnadsbidrag.

Beslut

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden avslår ansökan för trafiksäkerhetshöjande åtgärder i Örtofta, Vaggarp och Toftaholm, då nyanläggningsbidraget har höjts och ska användas till nyanläggning och ombyggnad av väg.

Beslutet skickas till

Avdelningen Gata, trafik och park

Paragrafen är justerad

Justerares signatur	Utdragsbestyrkande
---------------------	--------------------

Miljö- och
samhällsbyggnadsnämnden

§ 119

MOS.2022.0277

Inriktningsbeslut gällande vilka kartunderlag som krävs vid olika ansökningar

Ärendebeskrivning

Inriktningsbeslut antaget av miljö- och samhällsbyggnadsnämnden den 18 april 2018, § 69, När krävs det nybyggnadskarta, förenklad nybyggnadskarta eller situationskarta, föreslås uppdateras.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse. Inriktningsbeslut gällande vilka kartunderlag som krävs i olika ärenden
- Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens beslut § 69, 2018 När krävs det nybyggnadskarta, förenklad nybyggnadskarta eller situationskarta

Beredning

Förvaltningen föreslår ett nytt inriktningsbeslut gällande vilka kartunderlag som krävs och att behov av utstakning avgörs på delegation med stöd av 10.4.6 i miljö- och samhällsbyggnadsnämndens delegeringsordning.

I enlighet med miljö- och samhällsbyggnadsnämndens beslut § 69, 2018 gäller att nedanstående kartunderlag krävs i olika ärendekategorier.

Situationskarta:

- Fasadändring
- Uterum
- Skylt
- Tillbyggnader
- Garage/Carport/Förråd
- Mur/Plank
- Förhandsbesked
- Attefallsåtgärder

Förenklad nybyggnadskarta:

- Större industri, där vi behöver höjder
- Nybyggnation utanför detaljplanerat område utan kommunalt VA
- Tillbyggnader större än 50 kvadratmeter (m²) inom detaljplanerat område
- Komplementbyggnad eller tillbyggnad placerad närmre gräns än 1,5 meter

Justerares signatur	Utdragsbestyrkande
---------------------	--------------------

Miljö- och
samhällsbyggnadsnämnden

Nybyggnadskarta:

- Nybyggnation inom detaljplanerat område
- Nybyggnation utanför detaljplanerat område om kommunalt VA

Då det har tillkommit en ny förenklad situationskarta sedan 2018 föreslår förvaltningen i stället att nedanstående kartunderlag ska krävas.

Förenklad situationskarta (utdrag ur Geosecma ingen inmätning sker) krävs vid:

- Förhandsbesked
- Fasadändring
- Skyltar
- Mur eller plank
- Rivning
- Nätstationer, teknikbodas etc.

Situationskarta (byggnader inmätta) krävs vid:

- Uterum
- Tillbyggnad, när höjder inte krävs
- Komplementbyggnad
- Komplementbostadshus

Enkel nybyggnadskarta krävs vid:

- Nybyggnation inte angiven ovan utan kommunalt V/A
- Tillbyggnad när höjder krävs
- Marklov

Nybyggnadskarta krävs vid:

- Nybyggnation inte angiven ovan - inom detaljplanerat område
- Nybyggnation inte angiven ovan - utanför detaljplanerat område med kommunalt V/A

Det kan i ett enskilt ärende ställas krav på annat kartunderlag än vad som generellt följer av detta beslut.

Beslut

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden antar ett nytt inriktningsbeslut som ersätter miljö- och samhällsbyggnadsnämndens beslut den 18 april 2018, § 69.

Beslutet skickas till

Kart- och bygglovsavdelningen

Paragrafen är justerad

Justerares signatur	Utdragsbestyrkande
---------------------	--------------------

Miljö- och
samhällsbyggnadsnämnden

Justerares signatur	Utdragsbestyrkande
---------------------	--------------------

Miljö- och
samhällsbyggnadsnämnden

§ 120

Borttagen på grund av personuppgifter.

Paragrafen är justerad

Justerares signatur	Utdragsbestyrkande
---------------------	--------------------

Miljö- och
samhällsbyggnadsnämnden

§ 121

Bygglov för nybyggnad av flerbostadshus på fastigheten Stenbocken 22 (tidigare 15) del 2, Eslöv (BYGG.2022.229)

Ärendebeskrivning

Bygglov för nybyggnad av flerbostadshus på fastigheten STENBOCKEN 22 (tidigare 15), del 2, Repslagaregatan, Eslöv.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse. Bygglov för nybyggnad av flerbostadshus på fastigheten Stenbocken 22 (tidigare 15) del 2, Eslöv (BYGG.2022.229)
- Ursprungliga markritningar. Bygglov för nybyggnad av flerbostadshus på fastigheten Stenbocken 22 (tidigare 15) del 2, Eslöv (BYGG.2022.229)
- Reviderat beslutsunderlag. Bygglov för nybyggnad av flerbostadshus på fastigheten Stenbocken 22 (tidigare 15) del 2, Eslöv (BYGG.2022.229)

Beredning

Sökande, Bostadsrättsföreningen (Brf) Eslövs Terrasser 2 har den 30 juni 2022 lämnat in en ansökan om flerbostadshus i den nordvästra delen av kvarteret Stenbocken i centrala Eslöv. Ansökan utgör andra delen av nybyggnationen på Stenbocken 15 och gäller bygglov för 59 lägenheter söder om Repslagare med parkeringsplatser i källarplan med en upphöjd innergård ovanpå. I ansökan ingår också marklov för höjning av marknivåer i anslutning till den upphöjda innergården.

Bostadshusen utgörs av ett punkthus och en tredelad byggnad i vinkel mot Repslagaregatan och kvartersgatan i nord/sydlig riktning. Byggnadsarean (BYA) är 1 283 kvadratmeter (m²), bruttoarean (BTA) är 6 046,5 m² och boarean (BOA) är 4 397,5 m². Byggnaderna har genomgående trapphus så att bostäderna ska kunna nås från gata, gångväg och torg men också från gården. Huvudentréer ska finnas med maximalt 30 meters mellanrum, vilket regleras genom utformningsbestämmelse.

I ansökan ingår också en del av kvartersgatan, området mellan Västergatan och Repslagaregatan, som är markerat i brunt på nybyggnadskartan och som har planbestämmelsen C2 Torg, där parkeringsplatser kommer att anläggas.

Parkeringsplatserna längs den östra delen av kvartersgatan kommer att ändras i samband med att ny bebyggelse uppförs i östra delen av kvarteret. I den norra delen av området C2 Torg ska en dagvattenanläggning som rymmer minst 200 kubikmeter uppföras enligt bestämmelsen b1. I en tidigare etapp (del 1) har bygglov lämnats in för den sydvästra delen av kvarteret Stenbocken. I ansökan ingår ett område för fördröjning av skyfallsvatten, enligt bestämmelsen m1, i gränden mellan de två

Justerares signatur	Utdragsbestyrkande

Miljö- och
samhällsbyggnadsnämnden

byggnadsetapperna. Själva konstruktionen för fördröjningen utförs i etapp 1, för att klara fördröjningskraven. I etapp 2 utförs de slutgiltiga planteringarna, med själva växtbäddarna och växtmaterialet, efter att byggnaderna står färdiga.

För kvarteret Stenbocken gäller detaljplan E 330, Detaljplan för Stenbocken 14 och 15, som vann laga kraft den 30 december 2021. Marken har under lång tid använts som parkeringsplats för butiker och verksamheter i den östra delen av fastigheten (se Ortofoto). Detaljplanen innehåller ett 30-tal planbestämmelser för att reglera bland annat utformning av bebyggelsen och grönytorna för vistelse och omhändertagande av ytvatten. Det område som planeras bebyggas får enligt gällande plan användas för bostäder, centrumverksamhet och parkering helt eller delvis under mark. De ansökta byggnaderna kommer enbart att innehålla bostäder och bostadskomplement. Detaljplanen tillåter en hög exploatering i ett bullerutsatt läge och det finns planbestämmelser som påverkar bostädernas utformning beroende på bullernivåerna vid fasaden. För att skapa bullerdämpade och solbelysta uteplatser har takterrasser ordnats för de boende. Hiss ska uppföras till takterrass. Tak ska utformas med minst 25 % planterad yta. Taken i ansökan har också försetts med plats för solceller.

Källarplanet ligger till största delen under mark och här finns bil- och cykelparkering, förråd och teknikutrymmen. Dessa utrymmen nås via en ramp från kvartersgatan samt med hiss och trappa från bostadshuset. Två av bilplatserna är markerad som parkeringsplats för en rullstolsburen person, men flera bilplatser är möjliga att utnyttja för rullstolsburna om behov uppstår. Ovanpå källarplanet finns en gemensam gård som till 50 % ska anordnas med planterad yta. Minst 30 % av den planterade ytan ska ha minimum 800 millimeters planteringsdjup och det ska finnas fyra träd och lekplats på gården. Murar uppförs vid planteringslådor och mot väster. Gården nås från bostadshusens trapphus samt med ramp från kvartersgatan, med en ramp från gränden i söder och med trappor från gång- och cykelvägen i väster. Gården ska utformas så att plats ska finnas för räddningstjänstens bärbara stegar.

Fasader ska utformas i huvudsak i tegel mot område betecknat med Gata, Gång, Torg eller C2 och särskild vikt ska läggas vid utformning av bottenvåning och takfot. Bottenvåningarna utförs med reliefmurat tegel av en annan typ än muren ovanför och husen har en konsekvent och sammanhållen takfot. Mot gården har byggnaderna fasad i träpanel. Taklutningen får vara mellan 0 och 30 grader. Balkonger får finnas på högst en tredjedel av fasad mot område betecknat med Gata, Gång, Torg och C2 och här får balkongerna sitta lägst 3,5 meter över marknivån och skjuta ut högst 1,2 meter från fasadlivet.

Justerares signatur	Utdragsbestyrkande
---------------------	--------------------

Miljö- och
samhällsbyggnadsnämnden

Tillåten byggnadshöjd är 10,5 meter för punkthuset, hus 8. För hus 7 vid Repslagaregatan är tillåten byggnadshöjd 13,5 meter och för hus 6 i vinkeln är tillåten byggnadshöjd 16,5 meter. För hus 5 vid gränden/kvartersgatan tillåts en byggnadshöjd på 22,5 meter. För punkthuset har fasaden med entrén mot gränden i söder valts som beräkningsgrundande fasad. För den tredelade vinklade byggnaden har både fasaden mot Repslagaregatan och fasaden mot kvartersgatan i öster bedömts vara beräkningsgrundande vid uträkning av byggnadshöjden. Fasaderna påverkar båda omgivningen då den nya högre bebyggelsen kommer att vara väl synlig både från söder och från öster längs Repslagaregatan. Visserligen är kvarteret Stenbocken planerat att bebyggas med höga hus även i den östra delen, men dagens låga affärsbebyggelse bedöms finnas kvar under en lång tid framöver. Beräkningen av byggnadshöjden har utgått från en medelmarknivå längs respektive fasad av den vinklade byggnaden. I detaljplanen finns bestämmelser om en sockel på minst 0,4 meter och högst 1,2 meter som gör att bostäderna blir något upphöjda, vilket minskar insynen från gatan och gör att behovet av att skärma av minskar. Byggnaderna bedöms planenliga ur denna synpunkt. Utöver angiven byggnadshöjd får ytterligare en våning, med en maximal nockhöjd om 3,5 meter, uppföras för komplementfunktioner. Denna möjlighet har använts för att placera gemensamhetslokaler på taket. Våningen, undantaget trapphus, ska vara inskjuten minst 1 meter från fasadliv mot gata och gård. Den inskjutna våningen får uppföras till en bruttoarea som max utgör 25 % av byggnadsarean. Den tillkommande bebyggelsen ska utformas så att den smälter in i taklandskapet och även den har platt tak. Mot kvartersgatan, C2 Torg, och mot Repslagaregatan har ventilations skorstenar uppförts som visserligen placerats i fasadliv men som bedömts som planenliga då skorstenar inte räknas in i byggnadshöjden.

Ett sakkunnigutlåtande avseende tillgänglighet har bifogats ansökan. Sakkunnigs bedömning är att tillgängligheten och användbarheten för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga kommer att vara god. Angöring är tänkt att ske på parkeringarna på kvartersgatan där det är låg hastighet och längs Repslagaregatan. Angöringsplats bedöms kunna nås från punkthuset via källaren.

Avfallshantering sker dels i ett miljörum mot Repslagaregatan, dels i underjordiska behållare vid kvartersgatan så kallad Underground Waste System (UWS).

Handlingarna har granskats av handläggaren, vissa synpunkter har framförts och ritningarna kommer att revideras och lämnas in innan miljö- och samhällsbyggnadsnämndens sammanträde den 31 augusti 2022. Förutom begärda

Justerares signatur	Utdragsbestyrkande
---------------------	--------------------

Miljö- och
samhällsbyggnadsnämnden

kompletteringar kommer handlingarna att förses med den nya fastighetsbeteckningen, Stenbocken 22.

Riksintresse kulturmiljö

Fastigheten ligger inom av Riksantikvarieämbetet utsett område för kulturmiljövården Eslöv M 182. Påverkan på riksintresset har behandlats i detaljplaneprocessen.

Remissinstanser

Remissvaren i kort sammanfattning. Remissvaren bifogas.

- Räddningstjänsten Syd har lämnat in ett yttrande och senare även ett kompletterande yttrande efter att brandskyddsbeskrivningen skickats till dem. Räddningstjänsten har bland annat haft synpunkter på plats för räddningsstegar och brandtekniskt brandskydd. En plan som visar placering av räddningsstegar har tagits fram. Övriga synpunkter behandlas vid det tekniska samrådsmötet. Räddningstjänstens ställning är att bygglov kan beviljas, och har för övrigt inget ytterligare att erinra i ärendet.

- Miljöavdelningen informerar i sitt yttrande bland annat om Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller och ventilation. Dessa punkter kommer att behandlas vid det tekniska samrådsmötet.

Berörda sakägare

Ansökan har bedömts som planenlig och berörda sakägare har därför inte hörts.

Motivering

Av 9 kap. plan- och bygglagen (2010:900) följer:

30 § Bygglov ska ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om

1. den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser

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. åtgärden uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5, 6 §

Justerares signatur	Utdragsbestyrkande
---------------------	--------------------

Miljö- och
samhällsbyggnadsnämnden

tredje stycket, 8 och 9 §§ samt 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 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 4-4 c §§ eller motsvarande äldre bestämmelser ska inte beaktas vid bedömningen av om ett byggnadsverk eller en åtgärd överensstämmer med detaljplanen. Lag (2018:636).

Av 2 kap. plan- och bygglagen följer:

6 § Vid planläggning, i ärenden om bygglov och vid åtgärder avseende byggnader som inte kräver lov enligt denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till

1. stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan,

2. skydd mot uppkomst och spridning av brand och mot trafikolyckor och andra olyckshändelser,

3. åtgärder för att skydda befolkningen mot och begränsa verkningarna av stridshandlingar,

4. behovet av hushållning med energi och vatten och av goda klimat- och hygienförhållanden,

5. möjligheterna att hantera avfall,

6. trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö,

7. möjligheter för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga att använda området, och

8. behovet av framtida förändringar och kompletteringar.

Första stycket gäller också i fråga om skyltar och ljusanordningar.

Vid planläggning och i andra ärenden samt vid åtgärder avseende byggnader som inte ingår i ett ärende enligt denna lag 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. Lag (2014:477).

8 § Vid planläggning och i ärenden om bygglov enligt denna lag ska byggnadsverk som placeras under markytan i skälig omfattning utformas så att det inte försvårar användningen av marken ovanför.

Justerares signatur	Utdragsbestyrkande
---------------------	--------------------

Miljö- och
samhällsbyggnadsnämnden

9 § 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, skylten eller ljusanordningen kan medföra en sådan påverkan på grundvattnet eller omgivningen i övrigt som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt.

Av 8 kap. plan- och bygglagen följer:

1 § 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.

2 § Om inte annat följer av detta kapitel eller av föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 2 § ska kraven i 1 § uppfyllas på så sätt att de,

1. vid nybyggnad uppfylls för hela byggnaden,
2. vid ombyggnad uppfylls för hela byggnaden eller, om detta inte är rimligt, den betydande och avgränsbara del av byggnaden som påtagligt förnyas genom ombyggnaden, och
3. vid annan ändring av en byggnad än ombyggnad uppfylls i fråga om ändringen.

När det gäller kravet i 1 § 3 ska hinder mot tillgänglighet till eller användbarhet av lokaler dit allmänheten har tillträde trots första stycket alltid avhjälpas, om hindret med hänsyn till de praktiska och ekonomiska förutsättningarna är enkelt att avhjälpas.

3 § I den omfattning som framgår av föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 2 § ska det som

1. enligt 1 och 2 §§ gäller för en byggnad också gälla för en annan anläggning, och
2. enligt 1 § gäller för en byggnad också gälla för skyltar och ljusanordningar.

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

1. naturförutsättningarna så långt möjligt tas till vara,
2. betydande olägenheter för omgivningen eller trafiken inte uppkommer,
3. det finns en lämpligt belägen utfart eller annan utgång från tomten samt anordningar som medger nödvändiga transporter och tillgodoser kravet på framkomlighet för utryckningsfordon,
4. det på tomten eller i närheten av den i skälig utsträckning finns lämpligt

Justerares signatur	Utdragsbestyrkande
---------------------	--------------------

Miljö- och
samhällsbyggnadsnämnden

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.

10 § Det som gäller i fråga om utrymme för parkering, lastning och lossning och om friyta i 9 § första stycket 4 och andra stycket ska i skälig utsträckning också tillämpas om tomten är bebyggd.

11 § I fråga om att på en bebyggd tomt vidta sådana ändringar av en byggnad som kräver lov enligt denna lag eller föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 7 § eller åtgärder som kräver anmälan enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 8 § ska 9 § tillämpas i den utsträckning som är skälig med hänsyn till kostnaderna för arbetet och tomtens särskilda egenskaper. Lag (2011:335).

12 § Det som gäller i fråga om tomter enligt 9-11 §§ ska i skälig utsträckning tillämpas också på allmänna platser och på områden för andra anläggningar än byggnader, dock att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga ska kunna använda platsen eller området i den utsträckning som följer av föreskrifter meddelade med stöd av denna lag.

Ett hinder mot tillgänglighet eller användbarhet på en allmän plats ska alltid avhjälpas, om hindret med hänsyn till de praktiska och ekonomiska förutsättningarna är enkelt att avhjälpa. Lag (2011:335).

Av 9 kap. plan- och bygglagen följer:

35 § Marklov ska ges för en åtgärd som

1. inte strider mot en detaljplan eller områdesbestämmelser,
2. inte förhindrar eller försvårar det berörda området användning för bebyggelse,
3. inte medför olägenheter för användningen av sådana anläggningar som anges i

13 § 1,

4. inte medför störningar eller betydande olägenheter för omgivningen, och
5. uppfyller de krav som

a) följer av 2 kap. 6 § tredje stycket och 8 kap. 9-12 §§, om lovet avser en åtgärd

Justerares signatur	Utdragsbestyrkande
---------------------	--------------------

Miljö- och
samhällsbyggnadsnämnden

inom ett område med detaljplan, eller

b) följer av 2 kap. och 8 kap. 9-12 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser, om lovet avser en åtgärd utanför ett område med detaljplan.

Marklov får ges till en åtgärd som endast innebär en liten avvikelse från detaljplanen eller områdesbestämmelserna, om avvikelsen är förenlig med syftet med planen eller bestämmelserna. Lag (2011:335).

Av 3 kap. plan- och byggförordningen (2011:338) följer:

3 § Det som gäller för en byggnads form-, färg- och materialverkan enligt 8 kap. 1 § 2 plan- och bygglagen (2010:900) ska gälla också för

1. andra anläggningar än byggnader som omfattas av krav på bygglov enligt 6 kap. 1 §, och
2. skyltar och ljusanordningar som omfattas av krav på bygglov enligt 6 kap. 3, 3 a eller 4 a §.

Första stycket gäller för sådana upplag, materialgårdar, tunnlar och bergrum som avses i 6 kap. 1 § 2 och 3 endast i den mån det behövs för att uppfylla kravet på hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan enligt 2 kap. 6 § första stycket 1 plan- och bygglagen. Förordning (2017:422).

5 § Det som gäller för en byggnads tillgänglighet och användbarhet enligt 8 kap. 1 § 3 plan- och bygglagen (2010:900) ska gälla också för andra anläggningar än byggnader, om anläggningen kräver bygglov enligt 6 kap. 1 § 1, 2, 3, 5, 8 eller 9.

Andra anläggningar än byggnader ska göras tillgängliga och användbara enligt första stycket endast i den utsträckning det behövs med hänsyn till anläggningens syfte och behovet av tillträde för allmänheten.

Förvaltningens bedömning

Enligt 9 kap. 30 § plan- och bygglagen ska bygglov beviljas om den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser överensstämmer med detaljplanen. Fastigheten Stenbocken 22 bedöms överensstämma med gällande plan. Detaljplanen innehåller många bestämmelser som krävt detaljerad projektering och granskning men ansökan bedöms ha utformats planenligt och i enlighet med övriga krav i 9 kapitlet 30 §. De marklovpliktiga åtgärderna är en förutsättning för att planens intentioner ska kunna genomföras. Åtgärderna strider inte mot detaljplanen eller övriga krav i 9 kap. 35 § plan- och bygglagen.

Justerares signatur	Utdragsbestyrkande

Miljö- och
samhällsbyggnadsnämnden

Avgift

Ansökan inkom den 30 juni 2022. Föreläggande om komplettering skickades ut den 22 juli 2022, alltså tre veckor och en dag efter att ärendet kommit in. Ett förtydligande av föreläggandet om komplettering skickades ut den 8 augusti 2022. Komplettering väntas komma in innan nämndens sammanträde den 31 augusti 2022. Nämnden ska, enligt 9 kap. 27 § plan- och bygglagen, fatta beslut i ärendet inom tio veckor räknat från den 30 juni 2022. Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden förväntas fatta beslut vid sitt sammanträde den 31 augusti 2022. Avgiften har därför inte reducerats med stöd av 12 kap. 8a § plan- och bygglagen.

Beslut

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beviljar bygglov med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen samt marklov med stöd av 9 kap. 35 § samma lag.

Kontrollansvarig för åtgärden är Lars-Olof Annerfeldt certifierad till den 10 oktober 2022. Beslut om kontrollansvarig kan inte överklagas, 13 kap. 2 § 6 plan- och bygglagen.

Tekniskt samråd krävs i ärendet i enlighet med 10 kap. 9-10 och 14 §§ plan- och bygglagen. Beslut om tekniskt samråd kan inte överklagas, 13 kap. 2 § 6 plan- och bygglagen. Kallelse till tekniskt samråd skickas separat.

Enligt fastställd taxa antagen av kommunfullmäktige den 25 januari 2021 § 11 utgör avgift för lov 94 929 kronor, marklov 1 932 kr och avgift för tekniskt genomförande 108 192 kronor. Kartavgift är debiterad vid beställning. Totalt 205 053 kronor.

Beslutet kan överklagas till Länsstyrelsen i Skåne län

Överklagandet, som ska vara skriftligt, lämnas in eller skickas till Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden i Eslöv. För att överklagandet ska kunna prövas måste handlingarna ha kommit in senast tre veckor från den dag då du fick del av beslutet.

Ange diarienummer på ärendet, ditt namn, e-postadress eller postadress och varför du anser att beslutet är felaktigt samt på vilket sätt du vill att beslutet ska ändras. Bifoga handlingar eller annat som stödjer din uppfattning.

Ett beslut om att ge lov eller positivt förhandsbesked kungörs i Post- och Inrikes Tidningar. Ägare till grannfastigheter och andra berörda sakägare kommer då att informeras.

Justerares signatur	Utdragsbestyrkande
---------------------	--------------------

Miljö- och
samhällsbyggnadsnämnden

Upplysningar

- Ett beslut om att lov beviljas kommer att kungöras i Post- och Inrikes Tidningar. Ägare till grannfastigheter och andra berörda kommer att informeras.
- Planering av mark vid tomtgräns ska ske i samråd med berörda markägare så att ytvatten inte kan rinna in på angränsande tomter.
- Omhändertagandet av dagvatten ska ske lokalt och det lokala dagvattensystemet ska anpassas till kommunens dagvattensystem för området.
- Startbesked för byggnad får inte ges för ändrad markanvändning förrän markens lämplighet för bebyggande har säkerställts genom sanering av förorenad mark.
- Träd ska placeras utan konflikt till befintliga eller kommande ledningar i gaturummet i samråd med ledningsägare.
- Åtgärder får inte påbörjas innan byggnadsnämnden lämnat ett startbesked, 10 kap. 3 § plan-och bygglagen.
- Enligt 9 kapitlet 42 a § plan-och bygglagen får ett lov verkställas fyra veckor efter det att beslutet har kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar även om beslutet inte vunnit laga kraft.
- Åtgärder som påbörjas innan beslutet vunnit laga kraft sker på egen risk.
- Åtgärden kräver tillstånd från fastighetsägaren.
- Åtgärden kräver tillstånd av eller anmälan till VA Syd.
- Åtgärden ska ha påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag som beslutet vinner laga kraft, 9 kap. 43 § plan-och bygglagen.
- Den beslutade avgiften kommer att faktureras. Mervärdesskatt betalas inte på avgiften. Avgift för utstakning faktureras i samband med att utstakning sker.

Beslutet skickas till

Bostadsrättsföreningen Eslövs Terrasser 2
Scanbygg Eslöv AB
Kart- och bygglovsavdelningen

Paragrafen är justerad

Justerares signatur	Utdragsbestyrkande
---------------------	--------------------

Miljö- och
samhällsbyggnadsnämnden

§ 122

Bygglov för fasadändring och ändrad användning på fastigheten Muraren 2, Eslöv (BYGG.2022.199)

Ärendebeskrivning

Bygglov för fasadändring och ändrad användning på fastigheten Muraren 2, Villavägen 9, Eslöv.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse. Bygglov för fasadändring och ändrad användning på fastigheten Muraren 2, Eslöv (BYGG.2022.199)
- Beslutsunderlag. Bygglov för fasadändring och ändrad användning på fastigheten Muraren 2, Eslöv (BYGG.2022.199)

Beredning

Suprema sweden AB har inkommit med en ansökan gällande gårdshuset på rubricerad fastighet. Fastigheten ligger inom detaljplan S 11, vilken vann laga kraft 1938. Ansökan avser fasadändring, fönster och dörrar, samt återställande av taket till ett lutande tak. Den förhöjning av fasadlivet som gjorts tidigare återställs. Byggnaden är redan inredd med två lägenheter vilket skett i ett tidigare ärende, BYGG.2017.410, i vilket slutbesked vägrats eftersom åtgärderna inte överensstämde med lovet. Toaletterna är utförda i enlighet med tidigare beviljat lov, de uppfyller inte kraven på tillgänglighet men den avvikelsen har alltså godtagits av miljö- och samhällsbyggnadsnämnden vid beslut fattat den 13 december 2017, § 209.

Riksintresse kulturmiljö

Fastigheten ligger inom av Riksantikvarieämbetet utsett område för kulturmiljö M 182. Åtgärden anses inte ha någon negativ inverkan på riksintresset. Åtgärden innebär ett återställande av taket och den höjning av fasadlivet som tidigare skett olovligt.

Den tillbyggda delen som utförts i enlighet med beslutet i BYGG.2017.410 kommer fortsatt vara putsad och rödfärgad och skiljer sig på så vis från den ursprungliga tegelfasaden. Taket utförs i svart papp vilket ses som ett fullgott alternativ för en gårdsbyggnad ursprungligen uppförd i början av 1900-talet. Dörrar och fönster av trä i grön kulör i likhet med huvudbyggnaden, fönstren utförs med spröjs vilket ger intryck av två gånger tre rutor i varje fönsteröppning.

Justerares signatur	Utdragsbestyrkande
---------------------	--------------------

Miljö- och
samhällsbyggnadsnämnden

I "Bevaringsplan Eslöv" utarbetad av Sölve Johansson för Kulturnämnden i Eslöv, 1984, står det om aktuell gårdsbyggnad att den är förvanskad av moderna fönster och att dessa bör bytas mot gröna korsformade fönster vid tillfälle.

Bevaringsplanen har aldrig antagits men tjänar ändå som ett underlag vid bedömningar kring kulturvärden av byggnader i kommunen.

Regionala intressen kulturmiljö

Fastigheten ligger inom av länsstyrelsen utsett område för särskilt värdefulla kulturmiljöer. Åtgärden anses inte ha någon negativ inverkan för kulturmiljön.

Remissinstanser

- Miljöavdelningens yttrande bifogas beslutet i sin helhet.
- Räddningstjänsten har begärt ärendet på remiss men efter en översiktlig granskning valt att inte besvara remissen då ärendet inte är prioriterat för deras del.

Motivering

Av 9 kap. plan- och bygglagen (2010:900) följer:

2 § Det krävs bygglov för

1. nybyggnad,
2. tillbyggnad, och
3. annan ändring av en byggnad än tillbyggnad, om ändringen innebär att
 - a) byggnaden helt eller delvis tas i anspråk eller inreds för ett väsentligen annat ändamål än det som byggnaden senast har använts för eller enligt senast beviljade bygglov har anpassats till utan att den avsedda användningen kommit till stånd,
 - b) det i byggnaden inreds någon ytterligare bostad eller någon ytterligare lokal för handel, hantverk eller industri, eller
 - c) byggnaden byter färg, fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial eller byggnadens yttre utseende avsevärt påverkas på annat sätt.

Första stycket 3 c gäller bara om byggnaden ligger i ett område som omfattas av en detaljplan.

30 § Bygglov ska ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om

1. den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser
 - 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),

Justerares signatur	Utdragsbestyrkande

Miljö- och
samhällsbyggnadsnämnden

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 §§.

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 4-4 c §§ eller motsvarande äldre bestämmelser ska inte beaktas vid bedömningen av om ett byggnadsverk eller en åtgärd överensstämmer med detaljplanen. Lag (2018:636).

Av 2 kap. plan- och bygglagen följer:

6 § Vid planläggning, i ärenden om bygglov och vid åtgärder avseende byggnader som inte kräver lov enligt denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till

1. stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan...

- ...5. möjligheterna att hantera avfall...

...Vid planläggning och i andra ärenden samt vid åtgärder avseende byggnader som inte ingår i ett ärende enligt denna lag 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. Lag (2014:477).

9 § 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, skylten eller ljusanordningen kan medföra en sådan påverkan på grundvattnet eller omgivningen i övrigt som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt.

Av 8 kap. plan- och bygglagen (2010:900) följer:

1 § En byggnad ska

1. vara lämplig för sitt ändamål,
2. ha en god form-, färg- och materialverkan, och

Justerares signatur	Utdragsbestyrkande

Miljö- och
samhällsbyggnadsnämnden

3. vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

2 § Om inte annat följer av detta kapitel eller av föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 2 § ska kraven i 1 § uppfyllas på så sätt att de,

1. vid nybyggnad uppfylls för hela byggnaden,
2. vid ombyggnad uppfylls för hela byggnaden eller, om detta inte är rimligt, den betydande och avgränsbara del av byggnaden som påtagligt förnyas genom ombyggnaden, och
3. vid annan ändring av en byggnad än ombyggnad uppfylls i fråga om ändringen...

7 § Vid ändring eller flyttning av en byggnad får kraven i 1 och 4 §§ anpassas och avsteg från kraven göras med hänsyn till ändringens omfattning eller flyttningens syfte samt med hänsyn till byggnadens förutsättningar och till bestämmelserna om varsamhet och förbud mot förvanskning i detta kapitel. Avsteg från kraven i 1 § 3 och 4 § första stycket 8 får dock göras endast om det med hänsyn till ändringens omfattning eller flyttningens syfte och byggnadens standard är uppenbart oskäligt att uppfylla kraven. Vidare får avsteg från kraven i 1 § 3 och 4 § första stycket 8 alltid göras om ändringen innebär att bostäder på högst 35 kvadratmeter inreds på en vind.

Det som enligt första stycket gäller i fråga om en byggnad ska tillämpas också på andra anläggningar än byggnader.

Första och andra styckena gäller inte i fråga om krav som alltid ska uppfyllas enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 2 § 4. Lag (2014:224).

9 § En obebyggd tomt som ska bebyggas ska ordnas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen.

Tomten ska ordnas så att

1. naturförutsättningarna så långt möjligt tas till vara,
2. betydande olägenheter för omgivningen eller trafiken inte uppkommer,
3. det finns en lämpligt belägen utfart eller annan utgång från tomten samt anordningar som medger nödvändiga transporter och tillgodoser kravet på framkomlighet för utryckningsfordon,
4. det på tomten eller i närheten av den i 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.

Justerares signatur	Utdragsbestyrkande

Miljö- och
samhällsbyggnadsnämnden

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.

10 § Det som gäller i fråga om utrymme för parkering, lastning och lossning och om friyta i 9 § första stycket 4 och andra stycket ska i skälig utsträckning också tillämpas om tomten är bebyggd.

11 § I fråga om att på en bebyggd tomt vidta sådana ändringar av en byggnad som kräver lov enligt denna lag eller föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 7 § eller åtgärder som kräver anmälan enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 8 § ska 9 § tillämpas i den utsträckning som är skälig med hänsyn till kostnaderna för arbetet och tomtens särskilda egenskaper. Lag (2011:335).

13 § En byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt får inte förvanskas.

Första stycket ska tillämpas också på

1. anläggningar som är bygglovspliktiga enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 7 §,
2. tomter i de avseenden som omfattas av skyddsbestämmelser i en detaljplan eller i områdesbestämmelser,
3. allmänna platser, och
4. bebyggelseområden.

17 § Ändring av en byggnad och flyttning av en byggnad ska utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar till vara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden.

Förvaltningens bedömning

Med de nu föreslagna ändringarna på fastigheten får gårdshuset ett yttre som påminner om dess tidigare utseende. Åtgärden följer tillämpliga bestämmelser som följer av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen. Byggnaden blir lämplig för sitt ändamål och får en tilltalande exteriör. Då byggnaden endast innehåller två lägenheter görs bedömningen att den yttre tillgängligheten (ramp) kan tillfredsställas i efterhand, sökanden har visat på vilket sätt det kan ske. Toaletterna uppfyller inte tillgänglighetskraven men det är, som tidigare nämnts, samma disposition nu som i det beviljade lovet från 2017. Vid ombyggnad är huvudregeln den att

Justerares signatur	Utdragsbestyrkande
---------------------	--------------------

Miljö- och
samhällsbyggnadsnämnden

tillgänglighetskrav ska uppfyllas för hela byggnaden men med hänsyn till att toaletterna redan utförts i enlighet med tidigare beviljat lov föreslår förvaltningen att begränsa tillgänglighetskraven till de delar som nu omfattas av ombyggnadsåtgärder.

Avgift

Ansökan inkom den 9 juni 2022. Föreläggande om komplettering skickades ut den 20 juni 2022. Komplettering inkom den 19 juli 2022 och ärendet bedömdes vara komplett samma dag. Nämnden ska, enligt 9 kap. 27 § plan- och bygglagen, fatta beslut i ärendet inom tio veckor räknat från den 19 juli 2022. Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden förväntas fatta beslut vid sitt sammanträde den 31 augusti 2022. Avgiften har därför inte reducerats med stöd av 12 kap. 8a § plan- och bygglagen.

Beslut

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beviljar bygglov med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen.

Kontrollansvarig för åtgärden är Anders Elg certifierad till den 21 september 2026. Beslut om kontrollansvarig kan inte överklagas, 13 kap. 2 § 6 plan- och bygglagen.

Tekniskt samråd krävs i ärendet, kallelse bifogas, i enlighet med 10 kap. 9-10 och 14 §§ plan- och bygglagen. Beslut om tekniskt samråd kan inte överklagas, 13 kap. 2 § 6 plan- och bygglagen.

Enligt fastställd taxa antagen av kommunfullmäktige den 25 januari 2021 § 11 utgör avgift för lov 9 922 kronor och avgift för tekniskt genomförande 7 342 kronor. Totalt 17 264 kronor.

Beslutet kan överklagas till Länsstyrelsen i Skåne län

Överklagandet, som ska vara skriftligt, lämnas in eller skickas till Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden i Eslöv. För att överklagandet ska kunna prövas måste handlingarna ha kommit in senast tre veckor från den dag då du fick del av beslutet.

Ange diarienummer på ärendet, ditt namn, e-postadress eller postadress och varför du anser att beslutet är felaktigt samt på vilket sätt du vill att beslutet ska ändras. Bifoga handlingar eller annat som stödjer din uppfattning.

Ett beslut om att ge lov eller positivt förhandsbesked kungörs i Post- och Inrikes Tidningar. Ägare till grannfastigheter och andra berörda sakägare kommer då att informeras.

Justerares signatur	Utdragsbestyrkande

Miljö- och
samhällsbyggnadsnämnden

Upplysningar

- Planering av mark vid tomtgräns ska ske i samråd med berörda markägare så att ytvatten inte kan rinna in på angränsande tomter.
- Åtgärder får inte påbörjas innan byggnadsnämnden lämnat ett startbesked, 10 kap. 3 § plan-och bygglagen.
- Enligt 9 kapitlet 42 a § plan-och bygglagen får ett lov verkställas fyra veckor efter det att beslutet har kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar även om beslutet inte vunnit laga kraft.
- Åtgärder som påbörjas innan beslutet vunnit laga kraft sker på egen risk.
- Åtgärden ska ha påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag som beslutet vinner laga kraft, 9 kap. 43 § plan-och bygglagen.
- Den beslutade avgiften kommer att faktureras. Mervärdesskatt betalas inte på avgiften.
- Ett beslut om att lov beviljas kommer att kungöras i Post- och Inrikes Tidningar. Ägare till grannfastigheter och andra berörda kommer att informeras. Enligt 9 kapitlet 42 a § plan-och bygglagen får ett lov verkställas fyra veckor efter det att beslutet har kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar även om beslutet inte vunnit laga kraft.
- Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden kommer att ta upp tidigare fattat beslut om föreläggande om rättelse i ärende om anmälan om byggherren ej följt bygglov på fastigheten Muraren 2, daterat den 18 september 2019, § 134, Tillsyn.2019.9, till ny prövning.

Kallelse till tekniskt samråd

Kontakta handläggaren med förslag på tider. Mötet hålls antingen via Skype eller i Stadshuset.

Följande handlingar ska lämnas in inför mötet:

- Förslag till kontrollplan med tillhörande riskbedömning
- Energiberäkning/U-värdesberäkning vid ändring av byggnad
- Dimensioneringskontroll (EKS 11, avd A, 25 §)
- Konstruktionsdokumentation (EKS 11, avd A, 29 §)
- Konstruktionshandlingar
- VA-handlingar
- Dagvattenhantering
- Ventilationshandlingar
- Brandskyddsbeskrivning

Justerares signatur	Utdragsbestyrkande

Miljö- och
samhällsbyggnadsnämnden

Byggnaden omfattas av kravet på energideklaration enligt lag om energideklaration (2006:985) 4 §. Ytterligare bestämmelser återfinns i förordning om energideklaration för byggnader (2006:1592).

Lag (2022:333) om energimätning i byggnader träder i kraft den 1 juni 2022 och upphäver samtidigt lag (2014:267) om energimätning i byggnader.

Har inte begärda handlingar inkommit senast en vecka innan bokad möte, kan mötet komma att ombokas.

Beslutet skickas till

Suprema Sweden AB

Anders Elg



Kart- och bygglovsavdelningen

Paragrafen är justerad

Justerares signatur	Utdragsbestyrkande
---------------------	--------------------

Miljö- och
samhällsbyggnadsnämnden

§ 123

Rivningslov för rivning av Sallerupsskolan på fastigheten Munken 2, Eslöv (BYGG.2022.179)

Ärendebeskrivning

Rivningslov för rivning av Sallerupsskolan och bygglov för ny skola på fastigheten MUNKEN 2, Sockenvägen 8, Eslöv.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse. Rivningslov för rivning av Sallerupsskolan på fastigheten Munken 2, Eslöv (BYGG.2022.179)
- Beslutsunderlag. Rivningslov för rivning av Sallerupsskolan på fastigheten Munken 2, Eslöv (BYGG.2022.179)

Beredning

Ansökan avsåg rivningslov och nybyggnation av skola på samma plats. Då ansökan om bygglov bedömdes avvika från detaljplanen avseende våningsantal har sökanden valt att projektera om byggnaden och därför delas ansökan upp i två. Ansökan om bygglov hanteras i Bygg.2022.267.

I aktuellt ärende hanteras endast rivning av Sallerupsskolan, en skolbyggnad i en våning, som alltså är tänkt att ersättas med en skolbyggnad i två våningar.

Riksintressen, regionala och kommunala intressen

Fastigheten ligger (likt hela Eslöv den västligaste delen av Bäckdala undantagen) inom av länsstyrelsen utsett område för särskilt värdefulla kulturmiljöer – Kulturmiljöprogram Eslöv. Åtgärden bedöms inte påverka kulturmiljön negativt.

Motivering

Av 9 kap. plan- och bygglagen (2010:900) följer:

10 § Det krävs rivningslov för att riva en byggnad eller en del av en 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 detaljplanen eller områdesbestämmelserna inte har bestämt att det krävs rivningslov.

Justerares signatur	Utdragsbestyrkande
---------------------	--------------------

Miljö- och
samhällsbyggnadsnämnden

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

1. omfattas av rivningsförbud i detaljplan eller områdesbestämmelser, eller
2. bör bevaras på grund av byggnadens eller bebyggelsens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde.

Förvaltningens bedömning i ärendet

Rivningslov ska ges för en åtgärd enligt 34 § plan- och bygglagen under förutsättning att byggnaden inte omfattas av rivningsförbud i detaljplan eller bör bevaras på grund av byggnadens eller bebyggelsens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde. Byggnaden har inget skydd i detaljplan och den bedöms inte ha några sådana historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden som skulle göra den bevarandevärd. Förvaltningen föreslår att rivningslov beviljas.

Avgift

Ansökan inkom den 23 maj 2022. Föreläggande om komplettering skickades ut den 7 juni 2022 då det saknades handlingar i ärendet. Ytterligare föreläggande skickades den 20 juni. Komplettering inkom den 4 juli 2022 och ärendet bedömdes vara komplett samma dag. Nämnden ska, enligt 9 kap. 27 § plan- och bygglagen, fatta beslut i ärendet inom tio veckor räknat från den 4 juli 2022. Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden förväntas fatta beslut vid sitt sammanträde den 31 augusti 2022. Avgiften har därför inte reducerats med stöd av 12 kap. 8a § plan- och bygglagen.

Beslut

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beviljar rivningslov med stöd av 9 kap. 34 § plan- och bygglagen (2010:900).

Kontrollansvarig för åtgärden är Ebbe Asp vars certifikat är giltigt till och med den 16 mars 2027. Beslut om kontrollansvarig kan inte överklagas, 13 kap. 2 § 6 plan- och bygglagen.

Tekniskt samråd krävs i ärendet, kallelse till samrådet bifogas, i enighet med 10 kap. 9-10 och 14 §§ plan- och bygglagen. Beslut om tekniskt samråd kan inte överklagas, 13 kap. 2 § 6 plan- och bygglagen.

Enligt fastställd taxa antagen av kommunfullmäktige den 25 januari 2021 § 11 utgör avgift för rivningslov 14 752 kronor.

Justerares signatur	Utdragsbestyrkande
---------------------	--------------------

Miljö- och
samhällsbyggnadsnämnden

Beslutet kan överklagas till Länsstyrelsen i Skåne län

Överklagandet, som ska vara skriftligt, lämnas in eller skickas till Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden i Eslöv. För att överklagandet ska kunna prövas måste handlingarna ha kommit in senast tre veckor från den dag då du fick del av beslutet.

Ange diarienummer på ärendet, ditt namn, e-postadress eller postadress och varför du anser att beslutet är felaktigt samt på vilket sätt du vill att beslutet ska ändras. Bifoga handlingar eller annat som stödjer din uppfattning.

Upplysningar

- Åtgärder får inte påbörjas innan byggnadsnämnden lämnat ett startbesked, 10 kap. 3 § plan- och bygglagen.
- Enligt 9 kapitlet 42 a § plan- och bygglagen får ett lov verkställas fyra veckor efter det att beslutet har kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar även om beslutet inte vunnit laga kraft.
- Åtgärder som påbörjas innan beslutet vunnit laga kraft sker på egen risk.
- Åtgärden ska ha påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag som beslutet vinner laga kraft, 9 kap. 43 § plan- och bygglagen.
- Den beslutade avgiften kommer att faktureras. Mervärdesskatt betalas inte på avgiften.
- Ett beslut om att lov beviljats kommer att kungöras i Post- och Inrikes Tidningar. Ägare till grannfastigheter och andra berörda kommer att informeras.

Kallelse till tekniskt samråd

Kontakta handläggaren med förslag på tider. Mötet hålls antingen via Skype eller i Stadshuset.

Av plan- och bygglagen 10 kap. följer:

19 § Vid det tekniska samrådet ska man gå igenom

1. arbetets planering och organisation,
2. byggherrens förslag till kontrollplan och de handlingar i övrigt som byggherren har gett in,
3. hur identifieringen av avfall och återanvändbara byggprodukter har gjorts,
4. behovet av att byggnadsnämnden gör arbetsplatsbesök eller av andra tillsynsåtgärder,
5. behovet av ett färdigställandeskydd,
6. behovet av utstakning,
7. byggnadsnämndens behov av ytterligare handlingar inför beslut om kontrollplan eller startbesked, och

Justerares signatur	Utdragsbestyrkande

Miljö- och
samhällsbyggnadsnämnden

8. behovet av ytterligare sammanträden.
Lag (2020:603).

Följande handlingar ska lämnas in inför mötet:

- Förslag till kontrollplan (rivning) med tillhörande riskbedömning och inventering av farligt avfall.

Har inte begärda handlingar inkommit senast en vecka innan bokad möte, kan mötet komma att ombokas.

Beslutet skickas till

Serviceförvaltningen, Fredrik Liedberg

Ebbe Asp

Kommunledningskontoret

Kart- och bygglovsavdelningen

Paragrafen är justerad

Justerares signatur	Utdragsbestyrkande
---------------------	--------------------

Miljö- och
samhällsbyggnadsnämnden

§ 124

Bygglov på fastigheten Älgen 1 gällande förtydligande av motivering rörande avvikelser från detaljplanen efter upphävt beslut från länsstyrelsen (BYGG.2022.41)

Ärendebeskrivning

Marklov och bygglov för nybyggnad av flerbostadshus på fastigheten ÄLGEN 1, Föreningstorget, Eslöv. Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden i Eslöv beviljade bygglov på rubricerad fastighet den 25 maj 2022 § 83.

Beslutet överklagades. Länsstyrelsen i Skåne upphävde beslutet i beslut av den 19 juli 2022 och visade ärendet åter till kommunen för förnyad handläggning. Länsstyrelsen kunde inte göra en meningsfull och rättssäker prövning av beslutet då nämndens beslut inte ansågs vara tillräckligt tydligt motiverat.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse. Bygglov på fastigheten Älgen 1 gällande förtydligande av motivering rörande avvikelser från detaljplanen efter upphävt beslut från länsstyrelsen (BYGG.2022.41)
- Beslutsunderlag. Bygglov på fastigheten Älgen 1 gällande förtydligande av motivering rörande avvikelser från detaljplanen efter upphävt beslut från länsstyrelsen (BYGG.2022.41)

Beredning

Fastigheten Älgen 1 ligger inom detaljplan E 320 vilken vann laga kraft den 11 maj 2017, planens genomförandetid är fem år. Sökanden har vunnit en markanvisningstävling för att bygga enligt ansökan. Smärre justeringar har skett i förhållande till det förslag som presenterades vid markanvisningstävlingen. Dessa ändringar har godtagits av kommunstyrelsens arbetsutskott (KSAU) KS.2017.0350 § 115, beslut av den 7 september 2017.

Användningsbestämmelse för aktuell del av planen är BC, bostad- och centrumverksamhet.

Egenskapsbestämmelser i aktuell del av planen lyder:

p1 Byggnad ska placeras i tomtgräns mot gata utom mot öster där förgårdsmark kan medges. Lägsta respektive högsta antal våningar är 5-6 i norr och 4-5 i resten av kvarteret.

v1: Femte våningen ska vara indragen minst 1,5 meter från fasad mot gata.

Utskjutande delar tillåts.

Justerares signatur	Utdragsbestyrkande

Miljö- och
samhällsbyggnadsnämnden

v2: Burspråk och balkonger får finnas, dock minsta fri höjd 3,5 meter över markplan.

Bottenvåningens våningshöjd ska vara minst 3,6 meter i minst en femtedel av fasadlängd.

Om bullernivåer överskrider 55 dBAeq eller 70 dB max vid fasad ska minst hälften av bostadsrummen vara mot tyst eller ljuddämpad sida.

Varje lägenhet ska ha tillgång till en egen eller gemensam uteplats på gård där riktvärden för ljuddämpad sida uppnås.

Marken får i samband med bebyggande byggas över med planterbart bjälklag varunder parkeringsplatser får finnas.

Garage under mark får anordnas.

Kommunens parkeringsnorm ska tillämpas.

Byggnader ska uppföras i radonskyddat uppförande.

Bygglov får inte ges för ändrad markanvändning förrän eventuella markföroreningar har avhjälpats till en nivå som motsvarar Naturvårdsverkets riktvärden.

Riksintresse kulturmiljö

Fastigheten ligger inom av Riksantikvarieämbetet utsett område M 182 Stadsmiljö - järnvägsstad.

Regionala intressen kulturmiljö

Fastigheten ligger inom av länsstyrelsen utsett område för särskilt värdefulla kulturmiljöer, Kulturmiljöprogram: Eslöv.

Remissinstanser

- Räddningstjänsten Syd har yttrat sig angående frångänglighet från källarplan. Sökanden har kompletterat handlingarna. Räddningstjänsten vill ta del av brandskyddsbeskrivning inför tekniskt samråd.

- Merab har yttrat sig avseende storlek på miljörum. Aktuell utformning förutsätter veckovis hämtning av samtliga avfallslag, restavfall, matavfall, glas, metall, plast, tidningar och pappersförpackningar.

- Eslövs kommuns miljöavdelning har yttrat sig över bland annat buller, radon och förorenad mark. Vid åtgärder i förorenad mark ska anmälan till miljöavdelningen ske, minst sex veckor innan åtgärden påbörjas, i enlighet med 28 § förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd. Avseende radon så ska

Justerares signatur	Utdragsbestyrkande
---------------------	--------------------

Miljö- och
samhällsbyggnadsnämnden

byggnaden utföras radonskyddat och vid efterföljande mätning ska riktvärde på 200 Bq/m³ inomhusluft beaktas. Yttrandena bifogas i sin helhet.

- VA-Syd har beretts möjlighet att yttra sig med sista svarsdatum den 15 mars, något yttrande har inte inkommit.

Berörda sakägare

Då ett stort antal personer ansetts vara berörda av åtgärden har avvikelserna från detaljplanen kommunicerats genom en annons i Lokaltidningen. Sista svarsdatum för berörda sakägare att lämna synpunkter är den 17 maj.

Motivering

Av 9 kap. plan- och bygglagen (2010:900) följer:

30 § Bygglov ska ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om

1. den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser

a) överensstämmer med detaljplanen, eller

b) avviker från detaljplanen men avvikelserna 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 §§.

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 4-4 c §§ eller motsvarande äldre bestämmelser ska inte beaktas vid bedömningen av om ett byggnadsverk eller en åtgärd överensstämmer med detaljplanen. Lag (2018:636).

31 b 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 avvikelserna är förenliga med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte och

1. avvikelserna är liten, eller

Justerares signatur	Utdragsbestyrkande

Miljö- och
samhällsbyggnadsnämnden

2. åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt. Lag (2014:900).

Av 2 kap. plan- och bygglagen följer:

6 § Vid planläggning, i ärenden om bygglov och vid åtgärder avseende byggnader som inte kräver lov enligt denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till

1. stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan...

...5. möjligheterna att hantera avfall...

...Vid planläggning och i andra ärenden samt vid åtgärder avseende byggnader som inte ingår i ett ärende enligt denna lag 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. Lag (2014:477).

8 § Vid planläggning och i ärenden om bygglov enligt denna lag ska byggnadsverk som placeras under markytan i skälighets omfattning utformas så att det inte försvårar användningen av marken ovanför.

9 § 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, skylten eller ljusanordningen kan medföra en sådan påverkan på grundvattnet eller omgivningen i övrigt som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt.

Av 8 kap. plan- och bygglagen (2010:900) följer:

1 § 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.

9 § En obebyggd tomt som ska bebyggas ska ordnas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen.

Tomten ska ordnas så att

1. naturförutsättningarna så långt möjligt tas till vara,
2. betydande olägenheter för omgivningen eller trafiken inte uppkommer,
3. det finns en lämpligt belägen utfart eller annan utgång från tomten samt

Justerares signatur	Utdragsbestyrkande
---------------------	--------------------

Miljö- och
samhällsbyggnadsnämnden

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.

Av 3 kap 13 § plan- och byggförordningen (2011:338) följer:

13 § För att uppfylla det krav på skydd mot buller som anges i 8 kap. 4 § första stycket 5 plan- och bygglagen (2010:900) ska ett byggnadsverk vara projekterat och utfört på ett sådant sätt att buller, som uppfattas av användarna eller andra personer i närheten av byggnadsverket, ligger på en nivå som inte medför en oacceptabel risk för dessa personers hälsa och som möjliggör sömn, vila och arbete under tillfredsställande förhållanden.

Förvaltningens bedömning i fråga om avvikelser

Förslaget innebär nybyggnation av 115 lägenheter plus lokaler med en total bruttoarea (BTA) om 14 147 m². Detta är en hög exploateringsgrad jämfört med planbeskrivningens formulering på sidan 4 om att "ett nittiotal bostäder möjliggörs, liksom ett förnyat torg och ca 10 000 BTA bostad och centrumverksamhet". På sidan 10 i planbeskrivningen beskrivs exploateringsgraden som "en trolig bygggrätt för ett nittiotal bostäder och möjlighet till centrumverksamhet i alla delar, totalt 10 000-15 000 m² BTA". Någon planbestämmelse som reglerar hur mycket som får byggas på fastigheten finns inte.

Av planbeskrivningen framgår vidare på sidan 11 att "Upp till sex våningar tillåts i kvarterets norra del och fyra våningar med indragen femte i resten av kvarteret. Planbestämmelsen lyder istället "v1: Femte våningen ska vara indragen minst 1,5 meter från fasad mot gata. Utskjutande delar tillåts." Förslaget innebär sex våningar i norr vilket alltså är planenligt. I väster, mot Västerlånggatan är femte våningen indragen med 1,5 meter också det planenligt. I söder och öster är femte våningen inte

Justerares signatur	Utdragsbestyrkande

Miljö- och
samhällsbyggnadsnämnden

indragen. Då marken söder och öster om fastigheten är detaljplanerad som torg anses det vara planenligt, även om det sannolika utförandet av torget öster om fastigheten kommer att tillåta fortsatt biltrafik. De växthus som placeras på byggnadens tak anses inte påverka våningsantalet.

Förtydliganden efter länsstyrelsens upphävande av nämndens beslut

"v2: Burspråk och balkonger får finnas, dock minsta fri höjd 3,5 meter över markplan."

På innergården underskrids den fria höjden, detta anses vara en godtagbar avvikelse då syftet med bestämmelsen varit att undvika olägenheter för trafik. Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden har i fråga om avvikelse från bestämmelsen om minsta fria höjd över markplan sett till syftet med bestämmelsen; och eftersom bestämmelsen i fråga syftar till att undvika olägenhet för trafik (vilket bekräftats av kommunens planavdelning) såg miljö- och samhällsbyggnadsnämnden det som möjligt att godta avvikelsen inne på gården då de lägre placerade balkongerna där inte har någon sådan negativ påverkan som man ville undvika med bestämmelsen.

"Bottenvåningens våningshöjd ska vara minst 3,6 meter i minst en femtedel av fasadlängd."

Bestämmelsen uppfylls delvis, från gatan sett uppfylls bestämmelsen. På grund av den upphöjda innergården och lägenheter placerade i markplan (från innergården sett) är det alltså inte bottenvåningen i sin helhet som har en planenlig höjd om 3,6 meter (i en femtedel av fasadlängden) utan bara den del som vetter mot gatan. Det innebär fler lägenheter och lite mindre ytor för centrumverksamhet.

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden gjorde bedömningen att det är en avvikelse från detaljplanen och vidhåller att avvikelsen är en sådan avvikelse som avses i 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen.

Angående planbestämmelsen om trafikbuller vid fasad

"Om bullernivåer överskrider 55 dBAeq eller 70 dB max vid fasad ska minst hälften av bostadsrummen vara mot tyst eller ljuddämpad sida."

Efter att detaljplanen fått laga kraft har en ändring av förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader skett genom SFS (2017:359). Ändringen trädde i kraft den 1 juli 2017. Trafikbullerförordningen ska tillämpas vid planläggning, i ärenden om bygglov utanför detaljplan och i ärenden om förhandsbesked, den är alltså inte tillämplig vid frågor om bygglov inom detaljplan vilket följer av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen.

Justerares signatur	Utdragsbestyrkande
---------------------	--------------------

Miljö- och
samhällsbyggnadsnämnden

De högre värden som följer av ändringsförordningen SFS (2017:359) ska dock användas retroaktivt i mål och ärenden som påbörjats från och med den 2 januari 2015. Det innebär att om arbetet med detaljplanen påbörjades efter den 2 januari 2015 så borde gränsvärdet vara 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid byggnadens fasad.

Kommunen får i en detaljplan reglera att åtgärder som förebygger olägenheter från omgivningsbuller har vidtagits, vilket följer av 4 kap. 14 § 5 plan- och bygglagen. Någon sådan reglering har inte skett utan kommunen lade in de riktvärden som enligt då gällande förordning, inte fick överskridas, som en planbestämmelse.

I Mark- och miljööverdomstolens dom av den 11 april 2019 mål nr P 3433-18; 2019:18 kan man i domskälen läsa om en liknande planbestämmelse ifrån Nacka kommun i det fallet är detaljplanen ifrån 1993 därav skrivningen i andra meningen.

”Syftet med planens bestämmelse om ekvivalent ljudnivå 55 dB(A) vid fasad måste anses vara att ge ett godtagbart skydd för människors hälsa. Vid tiden för antagandet av aktuell plan var riktvärden för omgivningsbuller vid bostäder inte författningsreglerade. Enligt den numera gällande förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader bör buller från vägar inte överskrida 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad. Bestämmelserna ska tillämpas vid bedömningen av om kravet på förebyggande av olägenhet för människors hälsa i 2 kap. 6 a § PBL är uppfyllt vid planläggning, samt även i ärenden om bygglov utom detaljplan och om förhandsbesked för bostadsbyggnader. Bestämmelserna är således inte direkt tillämpliga på aktuellt ärende, men de grundvärden som anges i förordningen får anses ge uttryck för vilka nivåer som idag bedöms godtagbara för att förebygga olägenhet för människors hälsa. Ljudnivåerna i aktuellt ärende överskrider inte 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå som gäller som riktvärde enligt förordningen. Mot denna bakgrund anser Mark- och miljööverdomstolen att avvikelserna från planens bestämmelse fl kan godtas som en liten avvikelse förenlig med planens syfte.”

I aktuellt ärende på Älgen 1 är omgivningsbullret ännu högre, än vad som var fallet i Nacka, 61-63 dBA vid fasad varför bullerdämpande kompensationsåtgärder krävs för fyra lägenheter i del E och F gränsande mot Västerlånggatan (i bullerutredningen nämnd Smålandsgatan). Förslag på bulleravskärmning finns på sidan 15 i bullerutredningen.

Med utformning av bulleravskärmning så som beskrivs på sidan 15 i bullerbeskrivningen uppfattar miljö- och samhällsbyggnadsnämnden att det är möjligt att uppfylla kraven i 3 kap. 13 § plan- och byggförordningen (2011:338) avseende tekniska egenskapskrav till skydd mot buller.

Justerares signatur	Utdragsbestyrkande
---------------------	--------------------

Miljö- och
samhällsbyggnadsnämnden

Planavvikelsen ifråga om buller består alltså i att istället för att placera hälften av bostadsrummen mot den tysta sidan, skärma av ljudet utanför 5 fönster i 4 lägenheter. Av trafikbullerutredningen framgår att ljudet mot gården ligger på ca 50 dBA vid fasad.

I prop. 2013/14:128 sidan 23-24 kan man läsa om problem vid planläggning i bullriga områden. På sidan 24 nämns också förutsättningar för att medge avsteg från huvudregeln i Boverkets allmänna råd om buller från väg- och spårtrafik: Buller i planeringen (2008:1).

”Om ljudnivån är 60–65 dBA: Nya bostäder bör endast i vissa fall medges där den dygnsenkivalenta ljudnivån vid fasad överstiger 60 dBA, under förutsättning att det går att åstadkomma en tyst sida (högst 45 dBA vid fasad) eller i vart fall en ljuddämpad sida (45–50 dBA vid fasad). Minst hälften av bostadsrummen, liksom uteplats, bör vara vända mot tyst eller ljuddämpad sida. Det bör alltid vara en strävan att ljudnivåerna på den ljuddämpade sidan ska vara lägre än 50 dBA.”

"Varje lägenhet ska ha tillgång till en egen eller gemensam uteplats på gård där riktvärden för ljuddämpad sida uppnås." Då det finns en liten gemensam uteplats på gården där riktvärden för buller uppfylls ställs inte några ytterligare krav på lägenheternas egna uteplatser.

Förvaltningens bedömning i fråga om utformning och tillgänglighet med mera
Ansökan anses uppfylla plan- och bygglagens utformningskrav i 2 kap. respektive 8 kap. I det upphävda beslutet berörs bara parkeringsnormen hel kort genom formuleringen "Kommunens parkeringsnorm uppfylls". På plankartan finns en bestämmelse som lyder: Kommunens parkeringsnorm ska tillämpas. Det framkommer inte av bestämmelsen inte heller av planbeskrivningen eller av kommunens reviderade parkeringsnorm, antagen den 6 april 2021, hur bestämmelsen ska tolkas i fråga om framtida ändringar av parkeringsnormen.

Äldre detaljplaner (antagna under tidigare lagstiftning) ska tolkas utifrån de bestämmelser och den praxis som gällde när planen antogs.

I en detaljplan får kommunen bestämma de krav i fråga om att ordna utrymme för parkering med mer, se 4 kap. 13 § 1 plan- och bygglagen. Är det då möjligt för kommunen att sedan ändra förutsättningarna för projekteringen helt och hållet genom att revidera parkeringsnormen och på så sätt markant ändra förutsättningarna i planen utan att anta en ny detaljplan?

Justerares signatur	Utdragsbestyrkande
---------------------	--------------------

Miljö- och
samhällsbyggnadsnämnden

På sidan tre i den numera gällande parkeringsnormen står att parkeringsnormen inte är juridiskt bindande för kommunen och att undantag kan ges där man anser att det är skäligt.

KSAU har den 7 september 2021, godkänt vissa ändringar i förhållande till markanvisningstävling bland annat redovisades 67 parkeringsplatser i källaren, med reservation från sökanden att det skulle kunna bli 64-67 parkeringsplatser beroende på den slutliga utformningen. I bygglovsansökan redovisas 65 parkeringsplatser.

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden menar att då antalet parkeringsplatser vida överstiger det som gällde när planen antogs (3 parkeringsplatser per 1000 m² bostäder i den centrala zonen) så är det inte fråga om någon planavvikelse på den punkten.

Ytterligare planavvikelser

Länsstyrelsen uppmärksammar att det nordvästra hörnet av fastigheten inte når ända ut till fastighetsgräns. Vid handläggningen av ärendet har förvaltningen inte sett bestämmelsen.

– "Byggnad ska placeras i tomtgräns mot gata utom mot öster där förgårdsmark kan medges" – som ett absolut förbud mot smärre dekorativa indrag. Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden har i stället tolkat bestämmelsen som att den ska syfta till ett slutet kvarter och menar att en byggnad är placerad i tomtgräns även om den inte består av en helt rektangulär kropp utan har vissa indragna delar.

Förvaltningen föreslår att bygglov beviljas trots de avvikelser från detaljplanen som förekommer. Både sedda var för sig men också sedda tillsammans anses avvikelserna vara en sådan liten avvikelse som avses i plan- och bygglagen 9 kap. 31 b §.

Avgift

Ansökan inkom den 11 februari 2022 sökanden förelades den 1 mars att komplettera handlingarna, en påminnelse skickades den 30 mars. Komplettering inkom den 11 april 2022 och ärendet bedömdes vara komplett samma dag. Nämnden ska, enligt 9 kap. 27 § plan- och bygglagen, fatta beslut i ärendet inom tio veckor räknat från den 11 april 2022. Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden fattade beslut vid sitt sammanträde den 25 maj 2022. Ärendet överklagades och länsstyrelsen upphävde beslutet den 19 juli 2022. Nämnden har då att enligt 9 kap. 27 b plan- och bygglagen fatta ett nytt beslut inom tio veckor. Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden förväntas fatta beslut vid sitt sammanträde den 31 augusti 2022. Avgiften har därför inte reducerats med stöd av 12 kap. 8a § plan- och bygglagen.

Justerares signatur	Utdragsbestyrkande
---------------------	--------------------

Miljö- och
samhällsbyggnadsnämnden

Beslut

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beviljar bygglov med stöd av 9 kap. 30 § jämte 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen (2010:900).

Kontrollansvarig för åtgärden är Magnus Hylander certifierad till den 13 maj 2026. Beslut om kontrollansvarig kan inte överklagas, 13 kap. 2 § 6 plan- och bygglagen.

Tekniskt samråd krävs i ärendet i enighet med 10 kap. 9-10 och 14 §§ plan- och bygglagen. Beslut om tekniskt samråd kan inte överklagas, 13 kap. 2 § 6 plan- och bygglagen. Kallelse till tekniskt samråd bifogas.

Enligt fastställd taxa antagen av kommunfullmäktige den 25 januari 2021 § 11 utgör avgift för lov 147 450 kronor och avgift för kommunicering 4 126 kronor. Avgift för tekniskt genomförande är 143 354 kronor. Planavgift är 255 990. Totalt 550 920 kronor.

Beslutet kan överklagas till Länsstyrelsen i Skåne län

Överklagandet, som ska vara skriftligt, lämnas in eller skickas till Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden i Eslöv. För att överklagandet ska kunna prövas måste handlingarna ha kommit in senast tre veckor från den dag då du fick del av beslutet.

Ange diarienummer på ärendet, ditt namn, e-postadress eller postadress och varför du anser att beslutet är felaktigt samt på vilket sätt du vill att beslutet ska ändras. Bifoga handlingar eller annat som stödjer din uppfattning.

Upplysningar

- Åtgärder får inte påbörjas innan byggnadsnämnden lämnat ett startbesked, 10 kap. 3 § plan- och bygglagen.
- Enligt 9 kapitlet 42 a § plan- och bygglagen får ett lov verkställas fyra veckor efter det att beslutet har kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar även om beslutet inte vunnit laga kraft.
- Åtgärder som påbörjas innan beslutet vunnit laga kraft sker på egen risk.
- Åtgärden ska ha påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag som beslutet vinner laga kraft, 9 kap. 43 § plan- och bygglagen.
- Åtgärden kräver tillstånd från fastighetsägaren.
- Åtgärden kräver tillstånd av eller anmälan till VA-syd och Eslövs kommuns miljöavdelning (vid markföröreningar).
- Planering av mark vid tomtgräns ska ske i samråd med berörda markägare så att ytvatten inte kan rinna in på angränsande mark.
- Den beslutade avgiften kommer att faktureras. Mervärdesskatt betalas inte på

Justerares signatur	Utdragsbestyrkande

Miljö- och
samhällsbyggnadsnämnden

avgiften. Avgift för utstakning faktureras i samband med att utstakning sker.
- Ett beslut om att lov beviljas kommer att kungöras i Post- och Inrikes Tidningar.
Ägare till grannfastigheter och andra berörda kommer att informeras.
- Beslutet skickas till sökanden och dess ombud, fastighetsägaren och berörda sakägare som yttrat sig emot åtgärden.

Kallelse till tekniskt samråd

Kontakta handläggaren med förslag på tider. Mötet hålls antingen via Skype eller i Stadshuset.

Handlingar avseende tekniska egenskapskrav som ska lämnas in inför mötet:

- Nettolista över de risker som identifierats vid riskbedömningen
- Förslag till kontrollplan
- Geoteknisk undersökning
- Energiberäkning
- Projekteringsanvisningar (EKS 11, avd A, 21 §)
- Dimensioneringskontroll (EKS 11, avd A, 25 §)
- Konstruktionsdokumentation (EKS 11, avd A, 29 §)
- Konstruktionshandlingar
- VA-handlingar
- Dagvattenhantering
- Ventilationshandlingar
- Brandskyddsbeskrivning: Obs remiss räddningstjänsten.
- Bredbandsanslutning
- Laddning av elfordon

Byggnaden omfattas av kravet på energideklaration enligt lag om energideklaration (2006:985) 4 § (2012:397). Ytterligare bestämmelser återfinns i förordning om energideklaration för byggnader (2006:1592).

Beslutet skickas till

GBJ Construction AB
Kommunledningskontoret
Magnus Hylander



Kart- och bygglovsavdelningen

Paragrafen är justerad

Justerares signatur	Utdragsbestyrkande

Miljö- och
samhällsbyggnadsnämnden

Justerares signatur	Utdragsbestyrkande
---------------------	--------------------

Miljö- och
samhällsbyggnadsnämnden

§ 125

Information från miljöavdelningen

Ärendebeskrivning

Karin Sandström, tf. miljöchef, och Marielle Ekwurtzel, miljöinspektör, informerar nämnden om vad som är aktuellt på miljöavdelningen. Nämnden får information om hur bemanningen ser ut och vilka ändringar som sker framöver. En uppdatering ges gällande vilka projekt som pågår, hur arbetet fortskrider med verksamhetsplanen samt vilka ärenden som väntas under hösten avseende bland annat taxor för 2023. Karin och Marielle presenterar även nyckeltal för antal ärenden, registrerade timmar i ärendehanteringssystemet Ecos och antal tillsynsbesök hos företag och medborgare per den 31 juli 2022.

Beslut

Informationen läggs till handlingarna.

Paragrafen är justerad

Justerares signatur	Utdragsbestyrkande
---------------------	--------------------

Miljö- och
samhällsbyggnadsnämnden

§ 126

Information från kart- och bygglovsavdelningen

Ärendebeskrivning

Susanne Hultman, GIS-samordnare, presenterar för nämnden vad man har arbetat med inom geografiskt informationssystem (GIS). Under den senaste tiden har man arbetat med bland annat avdelningen gata, trafik och park där man har hjälp till inom områden såsom belysning, cykling, lekplatser, parkering med mera. Susanne demonstrerar för nämnden hur arbetet med inventering av belysning och cykelhinder har utvecklats.

Christian Nielsen, bygglovschef, informerar nämnden om vad som är aktuellt på kart- och bygglovsavdelningen. Nämnden får information om aktuella vakanser och rekryteringar, hur ärendetillströmningen ser ut samt information om ny lagstiftning. Därtill informerar Christian om det nya ärendehanteringssystemet och om det påbörjade samt kommande arbetet med implementeringen i verksamheten.

Beslut

Informationen läggs till handlingarna.

Paragrafen är justerad

Justerares signatur	Utdragsbestyrkande
---------------------	--------------------