

Miljö- och
samhällsbyggnadsnämnden

Plats och tid	Sammanträdesrum, Christian Nilsson kl. 13:30-18:35
Beslutande	Bengt Andersson (M) (ordförande) Janet Andersson (S) (vice ordförande) Jan-Åke Larsson (S) Lilli Trpkoski (S) Håkan Bjelkengren (M) Kent Björk (SD) (2:e vice ordförande) Joaqim Johansson (SD) Anna Osvaldsson (KD) Sofia Hagerin (C)
Ej tjänstgörande ersättare	Miroslav Han (S) Mats Löfström (S) Annsofie Olofsson (S) John Fidler (L) Ronny Thall (SD) Per Anders B Nilsson (V)
Övriga närvarande	Dave Borg (förvaltningschef) Ina Petersson (nämndsekreterare)
Utses att justera	Kent Björk (SD)
Justeringens plats o tid	Miljö och Samhällsbyggnad, 2023-01-30
Protokollet omfattar	§§1-10, §§12-20, §§23-28

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

Miljö- och
samhällsbyggnadsnämnden

Sekreterare _____
Ina Petersson

Ordförande _____
Bengt Andersson (M)

Justerande _____
Kent Björk (SD)

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

Miljö- och
samhällsbyggnadsnämnden**Innehåll**

- §1 Val av protokolljusterare
- §2 Övriga närvarande under informationsmötet
- §3 Ändring av föredragningslistan
- §4 Översiktlig information om sekretess, tystnadsplikt, meddelarfrihet för anställda, förtroendevalda eller uppdragstagare i Eslövs kommun 2023
- §5 Val av politikerombud för föreningen Sveriges Ekokommuner
- §6 Val av en ledamot och en ersättare i Saxån-Braåns vattenråd
- §7 Nominering av styrelseledamot i Skånes miljö- och hälsoskyddsförbund
- §8 Förslag till miljö- och samhällsbyggnadsnämndens åtgärdsplan för budget 2023
- §9 Verksamhetsplan för prövning, livsmedelskontroll och miljö- och hälsoskyddstillsyn på miljöavdelningen 2023
- §10 Indexuppräkningsplan av befintlig taxa för tillsyn och kontroll 2023
- §12 Borttagen på grund av personuppgifter.
- §13 Förlängning av tidsbegränsat bygglov (fem år) av moduler för skoländamål på fastigheten Örtofta 15:44 (BYGG.2022.398)
- §14 Rivningslov för rivning av gårdshus och gatuhus på fastigheten Druvan 9, Eslöv (BYGG.2022.384)
- §15 Bygglov för nybyggnad av plank (bullerskärm) på fastigheten Närke 1, Eslöv (BYGG.2022.275)
- §16 Bygglov för nybyggnad av radhus på fastigheten Fjällgäsen 1, Eslöv (BYGG.2022.355)
- §17 Bygglov för nybyggnad av radhus på fastigheten Grågäsen 1, Eslöv (BYGG.2022.356)
- §18 Bygglov för nybyggnad av radhus på fastigheten Gåsen 34, Eslöv (BYGG.2022.357)
- §19 Byggnadsverk taget i bruk utan slutbesked, Stora Coop, Hangaren 1, Fallskärmsgatan 1 i Eslöv (TILLSYN.2019.4)
- §20 Bygglov för nybyggnad av mobilbasstation samt fackverkstorn och teknikbodar på fastigheten Ellinge 34:1, Ellinge Gård, Eslöv (BYGG.2022.375)
- §23 Information från miljöavdelningen
- §24 Information om arbetet med att ta fram en miljöstrategi med planer
- §25 Redovisning av delegeringsbeslut från kart- och bygglovsavdelningen

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

Miljö- och
samhällsbyggnadsnämnden

- och miljöavdelningen 2022
- §26 Anmälningar från kart- och bygglovsavdelningen och miljöavdelningen 2023
- §27 Redovisning av delegeringsbeslut i Platina per december 2022
- §28 Anmälningar för kännedom i Platina för december 2022

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

Miljö- och
samhällsbyggnadsnämnden

§ 1

Val av protokolljusterare

Kent Björk (SD) utses att jämte ordförande justera protokollet den 30 januari 2023.

Paragrafen är justerad

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

Miljö- och
samhällsbyggnadsnämnden

§ 2

Övriga närvarande under informationsmötet

Ärendebeskrivning

Nedanstående deltagare närvarar under informationsmötet men är inte närvarande under beslutsmötet:

Per Fritz (SD) deltog till kl. 17:20.

Jörgen Ansheden (SD) deltog till kl. 17:20.

Paragrafen är justerad

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

Miljö- och
samhällsbyggnadsnämnden

§ 3

Ändring av föredragningslistan

Ärendebeskrivning

Ordförande föreslår följande ändringar till föredragningslistan; att ärendet, *anmälan om olovligt byggande (inglasning av balkong)* [REDACTED] (TILLSYN.2022.26), dras ut från föredragningslistan samt att ärendet, *godkännande av överenskommelse om förlängning av befintligt avtal (MOS.2015.1761) mellan Eslövs kommun och Green Landscaping Skåne AB*, läggs till på föredragningslistan och hanteras som ärende nr. 22.

Tillagt ärende direktjusterades den 25 januari 2023 och kan hittas i separat protokoll.

Beslut

Föredragningslistan godkänns med ändringen att ärendet, *anmälan om olovligt byggande (inglasning av balkong)* [REDACTED] (TILLSYN.2022.26), dras ut från föredragningslistan samt att ärendet, *godkännande av överenskommelse om förlängning av befintligt avtal (MOS.2015.1761) mellan Eslövs kommun och Green Landscaping Skåne AB*, läggs till på föredragningslistan och hanteras som ärende nr. 22.

Paragrafen är justerad

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

Miljö- och
samhällsbyggnadsnämnden

§ 4

MOS.2023.0004

Översiktlig information om sekretess, tystnadsplikt, meddelarfrihet för anställda, förtroendevalda eller uppdragstagare i Eslövs kommun 2023

Ärendebeskrivning

För att säkerställa att reglerna för sekretess, tystnadsplikt och meddelarfrihet är implementerade i kommunen får miljö- och samhällsbyggnadsnämnden information om vad som gäller för anställda, förtroendevalda och uppdragstagare i Eslövs kommun. Informationen kommer att behandlas av alla nämnder i kommunen en gång om året.

För att medborgarna i Eslövs kommun ska känna förtroende för kommunens verksamhet är det viktigt att de kan lita på att personliga uppgifter och handlingar stannar hos de personer som ska ha tillgång till dem och att de inte sprids vidare.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse. Översiktlig information om sekretess, tystnadsplikt, meddelarfrihet för anställda, förtroendevalda eller uppdragstagare i Eslövs kommun 2023
- Sekretessförbindelse

Beredning

Nämnden såsom myndighet är ansvarig för sina allmänna handlingar och hur de hanteras utifrån offentlighets- och sekretesslagen. Dessa regler gäller även för de som är förtroendevalda. Det bifogas därför information om de viktigaste reglerna kring sekretess som gäller generellt för alla som på ett eller annat sätt representerar Eslövs kommun, således även för dem som förtroendevalda. Samma information som bifogas gäller för de anställda men är samtidigt förenat med en sekretessförbindelse att skriva på.

Alla som genom anställning, förtroendevald, uppdrag eller som på annat sätt deltar i arbetet i Eslövs kommun har tystnadsplikt rörande de uppgifter och handlingar som är sekretessbelagda enligt offentlighets- och sekretesslagen (2009:400).

Tystnadsplikten gäller både muntliga och skriftliga uppgifter.

Beslut

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden har tagit del av den översiktliga informationen om sekretess, tystnadsplikt, meddelarfrihet för förtroendevalda i Eslövs kommun och informationen läggs till handlingarna.

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

Miljö- och
samhällsbyggnadsnämnden

Beslutet skickas till

Kommunledningskontoret, Juridiska avdelningen

Paragrafen är justerad

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

Miljö- och
samhällsbyggnadsnämnden

§ 5

MOS.2023.0013

Val av politikerombud för föreningen Sveriges Ekokommuner

Ärendebeskrivning

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden har att utse ett ombud i föreningen Sveriges Ekokommuner.

Beredning

Yrkanden

Janet Andersson (S) föreslår Jan-Åke Larsson (S) till politikerombud i föreningen Sveriges Ekokommuner.

Beslut

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden utser Jan-Åke Larsson (S) till politikerombud i föreningen Sveriges Ekokommuner för tiden fram till och med den 31 december 2026.

Beslutet skickas till

Sveriges Ekokommuner, c/o Drift- och serviceförvaltningen, 371 83 Karlskrona
Miljöavdelningen

Paragrafen är justerad

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

Miljö- och
samhällsbyggnadsnämnden

§ 6**MOS.2023.0012****Val av en ledamot och en ersättare i Saxån-Braåns vattenråd****Ärendebeskrivning**

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden har att utse en ledamot och en ersättare i Saxån-Braåns vattenråd.

Beredning**Yrkanden**

Janet Andersson (S) föreslår John Fidler (L) till ledamot i Saxån-Braåns vattenråd.

Sofia Hagerin (C) föreslår Per Anders B. Nilsson (V) till ersättare i Saxån-Braåns vattenråd.

Kent Björk (SD) yrkar bifall till Sofia Hagerins (C) yrkande.

Beslut

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden utser John Fidler (L) som ledamot och Per Anders B. Nilsson (V) som ersättare i Saxån-Braåns vattenråd för tiden fram till och med den 31 december 2026.

Beslutet skickas till

Saxån-Braåns Vattenråd, 261 80 Landskrona
Miljöavdelningen

Paragrafen är justerad

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

Miljö- och
samhällsbyggnadsnämnden

§ 7

MOS.2023.0014

**Nominering av styrelseledamot i Skånes miljö- och
hälsoskyddsförbund**

Ärendebeskrivning

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden har att nominera en styrelseledamot i Skånes miljö- och hälsoskyddsförbund.

Beredning

Yrkanden

Janet Andersson (S) nominerar Jan-Åke Larsson (S) till styrelseledamot i Skånes miljö- och hälsoskyddsförbund.

Beslut

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden nominerar Jan-Åke Larsson (S) till styrelseledamot i Skånes miljö- och hälsoskyddsförbund för tiden fram till och med den 31 december 2026.

Beslutet skickas till

Valberedningen, Skånes Miljö- och hälsoskyddsförbund, anna.palm@me.com
Miljöavdelningen

Paragrafen är justerad

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

Miljö- och
samhällsbyggnadsnämnden

§ 8

MOS.2022.0730

Förslag till miljö- och samhällsbyggnadsnämndens åtgärdsplan för budget 2023

Ärendebeskrivning

Den 15 september 2022 tog Kommunstyrelsen i Eslöv beslut (§ 176) att ge samtliga nämnder i kommunen i uppdrag att senast den 31 januari 2023 ta fram en åtgärdsplan för sin nämnd utifrån nya ekonomiska förutsättningar med åtgärd/kostnadsreducering på 100 miljoner kronor under år 2023 för Eslövs kommun.

Den 22 november 2022 tog Kommunstyrelsens arbetsutskott i Eslövs kommun beslut (§ 154) att ge samtliga nämnder i kommunen i uppdrag att senast den 31 januari 2023 ta fram en åtgärdsplan för sin nämnd, utifrån nya ekonomiska förutsättningar, avseende åtgärd/reducering av investeringar budget 2023 och plan 2024-2027. Åtgärdsplaner för investering lokaler ska samordnas enligt kommunens process för lokalförsörjning och föras in i operativ lokalförsörjningsplan för åren 2023-2027.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse. Förslag till miljö- och samhällsbyggnadsnämndens åtgärdsplan för budget 2023
- Kommunstyrelsens beslut § 176, 2022 Framställning av kommunens ekonomiska läge inför 2023 samt beställning av analys av kommunens ekonomiska situation
- Kommunstyrelsens arbetsutskotts beslut § 154, 2022 Åtgärdsplan investeringar budget 2023 plan 2024-2027
- Relationsbeskrivningar avseende avgiftsintäkter, bidrag och ramtilldelning respektive utgiftsposter
- Förslag till åtgärdsplan
- Åtgärdsplan inklusive konsekvensbeskrivning och påverkan på andra nämnders verksamhet
- Förslag till nedprioriterade åtgärder inklusive konsekvensbeskrivning
- Förslag till åtgärdsplan/reducering av investeringar budget 2023 samt plan 2024 - 2027 inklusive konsekvensbeskrivning
- Investeringsåtgärder, bilaga 1
- Årsanslag, bilaga 2

Beredning

Ledningsgruppen för Miljö och samhällsbyggnad beslutade efter kommunstyrelsens beslut avseende åtgärdsplan att involvera hela förvaltningen i arbetet med att hitta besparingsmöjligheter. Detta beslut ledde till planering och genomförande av förvaltningens Framtidskonferens den 7 och 8 november. Fokus under denna

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

Miljö- och
samhällsbyggnadsnämnden

konferens var inte enbart besparing utan även vad förvaltningen har möjlighet att effektivisera och förbättra i förvaltningens arbete. Diskussionerna skedde i avdelningstvärgrupper med fokus på Eslövs kommun, den egna förvaltningen samt förvaltningens avdelningar. Därefter återsamlades avdelningarna under dag två och fokuserade huvudsakligen på den input de hade fått avseende den egna avdelningen, men det lyftes även fram kompletterande åtgärdsförslag.

Den 6 december i samband med förvaltningsledningens heldagssammanträde så var fokus på framtagna besparingsförslag. Dessa har sedan blivit grunden för de åtgärdsförslag som finns i detta dokument. Resultatet har även lyfts i samband med ordförandeberedningen den 1 december och miljö- och samhällsbyggnadsnämndens presidiums sammanträde den 9 december.

Parallellt med arbetet med att ta fram ett förslag till åtgärdsplan så har även förvaltningens samverkansgrupp (FÖSAM) informerats. Detta har skett den 14 november och den 5 december 2022. Representanterna i FÖSAM ansåg att en s k MBL-förhandling inte var nödvändig under förutsättning att förslaget till åtgärdsplan inte omfattar avveckling eller vakanshållning av tjänster.

Fokus avseende framtagandet av åtgärdsplanen har varit att inte omfatta avveckling av tjänster. Förvaltningen har dock valt att efter dialog med nämndens presidium föreslå vakanshållning av den ej tillsatta kommunekologtjänsten samt att låta t ex partiella tjänstledigheter bli en del av föreslagna besparingar under 2023 och 2024. Efter avstämning med representanterna i FÖSAM gjordes överenskommelsen att hanteringen av åtgärdsplanen avseende budget 2023 sker i samband med FÖSAM den 16 januari 2023.

Vakanshållning av tjänster innebär att en rad arbetsuppgifter inte blir genomförda och omprioriteringar av arbetsuppgifter blir nödvändiga. Vakanshållning av kommunekologtjänsten medför bl a att det blir svårt att vara lika aktiv som tidigare i de vattenvårdsförbund som Eslövs kommun är medlem i, men det medför också att s k LONA-ansökningar måste prioriteras ned vilket medför att de extra åtgärder som dessa möjliggjort inte kommer att vara. Exempel på åtgärder som kunnat genomföras med LONA-bidrag är projekt för att gynna pollinatörer på kommunal mark, driva upp och plantera ut arter som är hotade ur ett nationellt perspektiv samt att visa upp olika ekosystemtjänster. Vidare så kommer vakanshållningen även påverka möjligheten att ge stöd till andra förvaltningar som t ex arbetet med skötselplan och utveckling av Gyaskogen. Vilka frågor som ska prioriteras kommer att behöva vara en fortlöpande politiskt dialog.

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

**Miljö- och
samhällsbyggnadsnämnden**

Av den bifogade åtgärdsplanen såväl som beskrivning av ambitionsminskningen avseende investeringar så framgår det att besparingen uppgår till:

- ca 2,921 mnkr på helårsbasis och 2,111 mnkr för 2023

De ökade intäkterna tack vara förändrade avgiftsnivåer blir:

- ca 0,4 mnkr på såväl helårsbasis som för 2023.

De ökade intäkterna avser enbart det som Miljö och Samhällsbyggnad kan uppskatta. Det finns dock andra områden där det inte i nuläget går att förutse eller uppskatta intäktsnivåerna, vilket framgår av det bilagda materialet. De ökade intäkterna kan tillföras som en del av besparingen eller så kan de användas för att kunna bibehålla resurser och minska behovet av prioriteringar. Detta förslag till åtgärdsplan inkluderar inte de ökade intäkterna i besparingen.

Förslaget till investeringsreducering omfattar de som i bilagan omnämns som prioritet 1:

- *Större investeringar - grönyta.* Möjlighet till att skjuta samtliga, med undantag för projekt stadsparken, grönyteinvesteringar för parker på framtiden.
- *Större investeringar – övriga projekt.* Möjlighet till reduktion inom samtliga övriga investeringar.

Åtgärdsplanen omfattar inte åtgärder som kan behöva vidtas på konjunktursvängningar. Minskade intäkter i den avgiftsfinansierade delen av verksamheten i form av t ex färre tillstånds-, lov och tillsynsändringar kan komma att påverka bemanningen i förvaltningen. Det är dock viktigt att dessa åtgärder inte förväxlas med vad som framgår av denna åtgärdsplan då denna plan enbart innehåller vakanshållning av tjänster och inget förslag till beslut om att minska antalet tjänster på förvaltningen.

Yrkanden

Janet Andersson (S) yrkar att förvaltningen får ett spararbete på 25 % på årsanslagen att själva fördela samt att hållplatsen i Hurva skjuts på framtiden och att bullervallen Hurva skjuts på framtiden.

Beslutsgång

Ordförande ställer proposition på Janet Anderssons (S) tilläggsyrkande och finner att nämnden beslutar i enlighet med det.

Justerares signatur	Utdragsbestyrkande

Miljö- och
samhällsbyggnadsnämnden

Beslut

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden ger Miljö och Samhällsbyggnad i uppdrag att genomföra åtgärdsplanen och investeringsreduceringen i överensstämmelse med redovisad plan avseende utgiftsminskningen, och att redovisa de vidtagna åtgärder och besparingar i samband med de månadsvisa ekonomiska uppföljningarna och budgetrapporten.

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutar att förvaltningen får ett sparbetning på 25 % på årsanslagen att själva fördela, samt att hållplatsen i Hurva skjuts på framtiden och att bullervallen Hurva skjuts på framtiden.

Deltar ej i beslutet

Ledamöterna i Centerpartiet, Sverigedemokraterna och Kristdemokraterna avstår från att delta i beslutet.

Beslutet skickas till

Kommunstyrelsen
Kommunstyrelsens arbetsutskott

Paragrafen är justerad

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

Miljö- och
samhällsbyggnadsnämnden

§ 9

MOS.2023.0008

Verksamhetsplan för prövning, livsmedelskontroll och miljö- och hälsoskyddstillsyn på miljöavdelningen 2023

Ärendebeskrivning

Verksamhetsplanen för prövning och tillsyn på miljöavdelningen avser år 2023 och baseras på behovsutredningen av tillsyn för 2021-2023 samt kontrollplan för 2023. Verksamhetsplanen innehåller en beskrivning av tillsynsuppdraget, hur arbetet planeras och hur det följs upp.

Behovsutredningen ska revideras vid behov, minst en gång per år enligt 6 § miljötillsynsförordningen (MTF). Myndigheten ska enligt 7 § MTF föra ett register över de tillsynsobjekt som behöver återkommande tillsyn och enligt 10a § MTF ska det upprättas ett tillsynsprogram där det framgår med vilket intervall verksamheterna får tillsyn. Enligt bland annat förordning (EU) 2017/625 om offentlig kontroll och annan offentlig verksamhet ska kontrollmyndigheten fastställa en plan för kontrollen av livsmedel och foder. Behovsutredningen innebär en bedömning av vilket tillsynsbehov som finns av de företag och verksamheter som bedrivs i kommunen. För att kunna beräkna tillsynsbehovet utgår myndigheten ifrån lagstiftningens bedömning av tillsynsbehov på aktuella verksamheter, riskbedömning av respektive verksamhet och erfarenheter från tidigare års tillsyn.

Utifrån behovsutredningen kan det totala behovet av personalresurser som krävs för att fullgöra kommunens tillsynsansvar bedömas. Behovsutredningen ligger sedan till grund för planeringen av tillsynen så att de resurser som finns används där riskerna bedöms som störst. Myndigheten ska avsätta resurser som i tillräcklig grad svarar mot behovet av tillsyn samt ha personal med tillräcklig kompetens för tillsynsarbetet.

Verksamhetsplanen för 2023 har tagits fram i samråd med handläggare på miljöavdelningen.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse. Plan för prövning, livsmedelskontroll och miljö- och hälsoskyddstillsyn på miljöavdelningen 2023
- Verksamhetsplan för miljö- och hälsoskyddstillsyn 2023
- Kontrollplan för livsmedelskontrollen 2023
- Behovsutredning 2021-2023 med tillhörande tillsynsprogram

Justerares signatur	Utdragsbestyrkande

Miljö- och
samhällsbyggnadsnämnden

Beredning

I april 2021 övergick miljöavdelningen till ett nytt ärendehanteringssystem. Med det nya systemet har nya rutiner och processer införts avseende ärendehantering. Med de nya rutinerna och processerna har statistiken som används för behovsutredningen blivit mer tydlig. Behovsutredningen visar på ett behov 2023 som är något högre än tillgängliga resurser vilket visar en total differens på -1,5 årsarbetskrafter. En av anledningarna till differensen är att tillsynsområden har prioriterats ner tidigare år, vilket innebär att de skjuts fram till nästkommande år. 1 årsarbetskraft motsvarar 1050 timmar i tillsyn och handläggningstid. Med anledning av differensen behöver vissa tillsynsområden och tillsynsprojekt prioriteras ner under 2023 om inte ytterligare skattemedel tillförs för rekrytering av ytterligare personal.

Miljö och Samhällsbyggnad (förvaltningen) föreslår att tillsynsprojekt inom tillsyn av miljöfarliga verksamheter, enskilt avlopp, skyddade områden och förorenad mark prioriteras ner under 2023. Föreslagna nedprioriteringar listas i tabell 9 på sid 32 i behovsutredningen. Konsekvenser av nedprioriteringar är Eslövs kommun inte håller en jämn tillsynstakt inom dessa områden. Nedprioriteringar leder till att behovet ökar de kommande åren framöver. Tillsynstakten kommer inte stämma överens med behovet och det finns en risk att det förekommer brister inom tillsynsområdena som inte åtgärdas.

I tillsynsplanen har tillsynsprojekten delats upp i olika prioriteringsgrupper för att underlätta för handläggarna att prioritera sitt arbete. Det här innebär att styrd, händelsestyrd och skattefinansierad tillsyn kommer prioriteras först.

Behovsprioriterade tillsynsprojekt har därefter en prioriteringsgradering mellan 1-3. Behovsprioriterade tillsynsprojekt som är graderade 1 prioriteras först och projekt graderade 2-3 hanteras därefter. Målet under 2023 är att alla behovsprioriterade projekt ska genomföras, men om det sker oplanerade förändringar som påverkar organisationen finns det ett fastställt underlag för vad som inte ska prioriteras bort först.

Beslut

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden antar:

- förvaltningens förslag på kontrollplan för livsmedelskontrollen 2023.
- förvaltningens förslag på verksamhetsplan för miljö- och hälsoskyddstillsyn 2023.
- förvaltningens förslag i behovsutredning på prioriteringar för miljö- och hälsoskyddstillsynen.

Justerares signatur	Utdragsbestyrkande

Miljö- och
samhällsbyggnadsnämnden

Beslutet skickas till

Länsstyrelsen Skåne län, skane@lansstyrelsen.se
Miljöavdelningen

Paragrafen är justerad

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

Miljö- och
samhällsbyggnadsnämnden

§ 10**MOS.2022.0901****Indexuppräknig av befintlig taxa för tillsyn och kontroll 2023****Ärendebeskrivning**

Den 1 januari 2023 började fyra nya taxor gälla för miljöavdelningens provning och tillsyn. Avgiften i dessa är bestämda med utgångspunkt från kostnadsläge och Prisindex för kommunal verksamhet (PKV) som publicerades av Sveriges Kommuner och Regioner (SKR) i oktober 2021. PKV är avsett för att användas för kommunerna som underlag vid beräkning av kostnadsutveckling i fasta löner och priser. Enligt taxorna får miljö- och samhällsbyggnadsnämnden (nämnden) för varje kalenderår besluta att höja avgiftsbeloppet med den procentsats för PKV som är publicerad på SKR:s webbplats för oktober månad året före avgiftsåret. Det här framgår enligt följande paragrafer i respektive taxa:

- 9 § Taxa för provning och tillsyn enligt miljöbalken
- 9 § Taxa för provning och offentlig kontroll av livsmedel och foder
- 8 § Taxa för tillsyn enligt lagen om sprängämnesprekursorer
- 8 § Taxa för provning och tillsyn enligt strålskyddslagen

Aktuella timtaxor togs fram baserat på 2021 års kostnader och som indexuppräknats år 2022. Aktuella timtaxor är följande för respektive taxa:

- 1123 kr - Taxa för provning och tillsyn enligt miljöbalken
- 1225 kr - Taxa för provning och offentlig kontroll av livsmedel och foder
- 1123 kr - Taxa för tillsyn enligt lagen om sprängämnesprekursorer
- 1123 kr - Taxa för provning och tillsyn enligt strålskyddslagen

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse. Indexuppräknig av befintlig taxa för tillsyn och kontroll
- Taxa för provning och tillsyn enligt miljöbalken
- Taxa för provning och offentlig kontroll av livsmedel och foder
- Taxa för tillsyn enligt lagen om sprängämnesprekursorer
- Taxa för provning och tillsyn enligt strålskyddslagen
- Prisindex Kommunal Verksamhet 2022-10-20

Beredning

PVK för oktober 2022 publicerades den 20 oktober 2022 på SKR:s webbplats. Aktuell prisindex för 2023 enligt publiceringen i oktober är 6 %. Med en indexuppräknig blir respektive timavgift för de olika taxorna följande:

- 1190 kr - Taxa för provning och tillsyn enligt miljöbalken
- 1299 kr - Taxa för provning och offentlig kontroll av livsmedel och foder

Justerares signatur	Utdragsbestyrkande

Miljö- och
samhällsbyggnadsnämnden

1190 kr - Taxa för tillsyn enligt lagen om sprängämnesprekursorer

1190 kr - Taxa för prövning och tillsyn enligt strålskyddslagen

Miljö och Samhällsbyggnad (förvaltningen) bedömer att en indexuppräknad taxa krävs för att täcka de ökade kostnaderna och minska risken för att skattemedel används vid prövning och tillsyn/kontroll som ska finansieras med avgifter. Förvaltningen föreslår att nämnden antar ny indexuppräknad taxa för respektive taxa att börja gälla från och med 1 mars 2023.

Beslut

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden fastställer indexuppräknad timavgift, att gälla från och med den 1 mars 2023, till:

- 1190 kr avseende Taxa för prövning och tillsyn enligt miljöbalken,
- 1299 kr avseende Taxa för prövning och offentlig kontroll av livsmedel och foder,
- 1190 kr avseende Taxa för tillsyn enligt lagen om sprängämnesprekursorer, och
- 1190 kr avseende Taxa för prövning och tillsyn enligt strålskyddslagen.

Beslutet skickas till

Miljöavdelningen

Paragrafen är justerad

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

Miljö- och
samhällsbyggnadsnämnden

§ 12

Borttagen på grund av personuppgifter.

Paragrafen är justerad

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

Miljö- och
samhällsbyggnadsnämnden

§ 13

Förlängning av tidsbegränsat bygglov (fem år) av moduler för skoländamål på fastigheten Örtofta 15:44 (BYGG.2022.398)

Ärendebeskrivning

Ansökan avser förlängning (fem år) av moduler för skoländamål, om totalt cirka 736 m².

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse. Förlängning av tidsbegränsat bygglov (fem år) av moduler för skoländamål på fastigheten Örtofta 15:44 (BYGG.2022.398)
- Beslutsunderlag. Förlängning av tidsbegränsat bygglov (fem år) av moduler för skoländamål på fastigheten Örtofta 15:44 (BYGG.2022.398)

Beredning

Serviceförvaltningen (SeF) har ansökt om förlängning med fem år av tidsbegränsat bygglov för moduler till Sockertoppens förskola i Örtofta. Som motivering till förlängning anges att, i kommunens lokalförsörjningsplan planeras och arbetas det för att bygga en ny förskola som ska ersätta den tillfälliga förskolan. I väntan på att den nya ska byggas och stå klar så behöver det tillfälliga bygglovet förlängas. Ambitionen är att den nya förskolan ska vara klar 2028.

För fastigheten Örtofta 15:44 gäller en äldre byggnadsplan Ö3 från 1976, med användning för idrottsändamål (Ri) och åtgärden strider därför mot detaljplanen. Modulbyggnaderna är av tillfällig karaktär, och behöver stå kvar tills en ny förskolebyggnad kan erbjudas. Något nytt start- och slutbesked behöver inte lämnas in vid en förlängning av ett tidsbegränsat bygglov eftersom någon ny åtgärd inte sker. De tekniska egenskapskraven behöver inte prövas igen och de eventuella avvikelser som godtagits tidigare i det tidsbegränsade bygglovet kvarstår. Någon kontrollansvarig behövs inte heller i detta ärende.

Berörda sakägare

Berörda sakägare har beretts möjlighet att yttra sig. Synpunkter har kommit in från två av grannfastigheterna. Sökande har bemött de båda yttrandena och vidarebefordrat frågorna om trafiksituationen till kommunens skolskjutssamordnare. Förvaltningen bedömer att yttrandena har besvarats.

Yttrande angående modulernas färgsättning samt risk för olyckor vid gatan när skolbuss och föräldrar hämtar och lämnar barn. Yttrandet bifogas i sin helhet.

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

Miljö- och
samhällsbyggnadsnämnden

Yttrande angående trafiksituationen och säkerheten kring förskolan när skolbuss och föräldrar hämtar och lämnar barn. Yttrandet bifogas i sin helhet.

Motivering

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

33 § För en åtgärd som uppfyller någon eller några men inte alla förutsättningar enligt 30-32 a §§ får ett tidsbegränsat bygglov ges, om sökanden begär det och åtgärden avses att pågå under en begränsad tid. Ett sådant lov ska ges, om åtgärden har stöd i en detaljplanebestämmelse om tillfällig användning av byggnad eller mark.

Ett tidsbegränsat bygglov får ges för högst tio år. Tiden kan på sökandens begäran förlängas med högst fem år i taget. Den sammanlagda tiden får överstiga femton år endast om lovet ska användas för ett ändamål som avses i 9 §. Lag (2014:900).

Enligt 8 kapitlet 4 § (PBL) ska ett byggnadsverk ha de tekniska egenskaper som är väsentliga i fråga om

1. bärförmåga, stadga och beständighet,
2. säkerhet i händelse av brand,
3. skydd med hänsyn till hygien, hälsa och miljön,
4. säkerhet vid användning,
5. skydd mot buller,
6. energihushållning och värmeisolering,
7. lämplighet för det avsedda ändamålet,
8. tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga, och
9. hushållning med vatten och avfall. Vad som krävs för att ett byggnadsverk ska anses uppfylla första stycket framgår av föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kapitel 2 §.

Bedömning i ärendet

Eslövs kommun har fortsatt brist på förskoleplatser. Nya förskolor i kommunen är planerade men tills de är på plats behövs Sockertoppens förskola. Åtgärden avses pågå under en begränsad tid. Modulbyggnaderna är av en tillfällig karaktär. Ansökan om förlängning av tidsbegränsat bygglov med fem år beviljas med stöd av 9 kapitlet 33 § plan- och bygglagen (2010:900) PBL.

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

Miljö- och
samhällsbyggnadsnämnden

Avgift

Ansökan inkom den 9 december 2022 begäran om komplettering skickades den 22 december 2022. Komplettering inkom den 9 januari 2023 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 dag månad 2021. Avgiften har därför inte reducerats med stöd av 12 kap. 8a § plan- och bygglagen.

Yrkanden

Janet Andersson (S) yrkar, för Moderaternas och Socialdemokraternas ledamöter, bifall till förvaltningens förslag till beslut.

Joaqim Johansson (SD) yrkar, för Sverigedemokraternas ledamöter, bifall till förvaltningens förslag till beslut.

Beslut

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beviljar förlängning med fem år för tidsbegränsat bygglov med stöd av 9 kap. 33 § plan- och bygglagen (2010:900).

Någon certifierad kontrollansvarig behövs inte för åtgärden i enighet med 10 kap. 10 § 1 plan- och bygglagen jämte 7 kap. 5 § plan- och byggförordningen (2011:338). Beslut om kontrollansvarig kan inte överklagas, 13 kap. 2 § 6 plan- och bygglagen.

Tekniskt samråd anses uppenbart obehövligt i ärendet i enighet med 10 kap. 14 § 2 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 förlängning av tidsbegränsat lov 15 718 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 kungörs i Post- och Inrikes Tidningar. Ägare till grannfastigheter och andra berörda sakägare kommer då att informeras.

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

Miljö- och
samhällsbyggnadsnämnden

Uppllysningar

- För ärendet gäller startbesked och slutbesked för tidigare beviljat tidsbegränsat bygglov med diarienummer BYGG.2017.473.
- Åtgärden ska ha 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.

Beslutet skickas till

Eslövs kommun, Serviceförvaltningen
Kart- och bygglovsavdelningen

Paragrafen är justerad

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

Miljö- och
samhällsbyggnadsnämnden

§ 14

Rivningslov för rivning av gårdshus och gatuhus på fastigheten Druvan 9, Eslöv (BYGG.2022.384)

Ärendebeskrivning

Rivningslov för rivning av gårdshus och gatuhus på fastigheten DRUVAN 9, Västergatan 23, Eslöv.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse. Rivningslov för rivning av gårdshus och gatuhus på fastigheten Druvan 9, Eslöv (BYGG.2022.384)
- Beslutsunderlag. Rivningslov för rivning av gårdshus och gatuhus på fastigheten Druvan 9, Eslöv (BYGG.2022.384)

Beredning

Ansökan avser rivning av en äldre byggnad längs Västergatan samt ett gårdshus vid den östra fastighetsgränsen. Båda byggnaderna är idag sammanbyggda med byggnader på grannfastigheten Druvan 28.

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden har beviljat bygglov för nybyggnation av gatuhus och gårdshus den 27 januari 2021 § 11, ärende BYGG.2020.18.

Nybyggnationen förutsätter rivning av befintlig bebyggelse. Bygglovsbeslutet har överklagats, senast till Mark- och miljööverdomstolen den 5 december 2022.

I ett tidigare ärende, BYGG.2019.140, har rivningslov beviljats på fastigheten. Denna ansökan gällde nybyggnation och rivning av del av gathuset (källaren bevarades) samt gårdsbyggnaden. På grund av överklagande av bygglovsbeslutet i detta ärende har det tidigare rivningslovet upphört att gälla och fastighetsägaren ansöker nu på nytt om rivningslov.

För Druvan 9 gäller stadsplan S 205, antagen den 25 november 1985 § 130, som anger att fastigheten ska användas för bostäder samt i vissa fall handel. Planen vann laga kraft den 17 januari 1986. Någon bestämmelse om förbud mot rivning finns inte i planen. Byggnaderna är inte upptagna i inventeringen Bevaringsplan Eslöv från 1984 och de är inte klassade som särskilt värdefulla byggnader i kulturmiljökartan.

Vid rivningsarbetena behöver särskild hänsyn tas till intilliggande bebyggelse på fastigheten Druvan 28, ledningsrätter i trottoar norr om gathuset samt möjligheten att trafikera Västergatan under rivningsarbetet.

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

Miljö- och
samhällsbyggnadsnämnden

Riksintresse kulturmiljö

Fastigheten ligger inom av Riksantikvarieämbetet utsett område Eslöv M182, riksintresse för kulturmiljövården.

Regionala intressen kulturmiljö

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

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.

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.

Av 14 kap. plan- och bygglagen följer:

7 § Om en detaljplan eller områdesbestämmelser innehåller ett rivningsförbud eller om ett rivningslov vägras enligt 9 kap. 34 §, har fastighetens ägare rätt till ersättning av kommunen för den skada som rivningsförbudet eller det vägrade rivningslovet medför.

Rätten till ersättning gäller dock endast om den skada som rivningsförbudet eller det vägrade rivningslovet medför är betydande i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten.

Förvaltningens bedömning i ärendet

Rivningslov ska ges för en åtgärd enligt 34 § plan- och bygglagen under förutsättning att byggnaden eller byggnadsdelen inte omfattas av rivningsförbud i detaljplan eller

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

**Miljö- och
samhällsbyggnadsnämnden**

områdesbestämmelser, eller bör bevaras på grund av byggnadens eller bebyggelsens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde.

Byggnaden längs Västergatan har förändrats mycket sedan de tidigaste ritningarna från 1896 i kommunens arkiv, både interiört och exteriört. Byggnaderna har inte tagits upp i de inventeringar som tidigare gjorts av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i Eslöv. Byggnadernas bevarandevärde har prövats i tidigare ansökan om rivning och några ytterligare skäl för bevarande har inte framkommit. Rivningslov kan därmed beviljas men ska förenas med villkoret att nämndens beslut om bygglov, daterat den 27 januari 2021 § 11, dnr: Bygg.2020.18, ska vinna laga kraft innan rivningsåtgärder vidtas. Fastigheten är belägen vid en av infartsvägarna till Eslövs centrum och ur stadsmiljösynpunkt är det angeläget att det slutna gaturummet bevaras. Därför är det angeläget att en rivning inte föregriper slutligt beslut om bygglov för nybyggnation.

Avgift

Ansökan inkom den 23 november 2022 och begäran om komplettering skickades den 2 december 2022. Komplettering inkom den 6 december 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 6 december 2022. Avgiften har därför inte reducerats med stöd av 12 kap. 8a § plan- och bygglagen.

Yrkanden

Janet Andersson (S) yrkar, för Moderaternas och Socialdemokraternas ledamöter, bifall till förvaltningens förslag till beslut.

Joaqim Johansson (SD) yrkar, för Sverigedemokraternas ledamöter, bifall till förvaltningens förslag till beslut.

Beslut

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beviljar rivningslov med stöd av 9 kap. 34 § jämte 9 kap. 40 § andra stycket plan- och bygglagen med villkoret att rivningsåtgärden inte får påbörjas förrän nämndens beslut om bygglov, daterat den 27 januari 2021 § 11, dnr: Bygg.2020.18, har vunnit laga kraft.

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 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 bifogas.

Justerares signatur	Utdragsbestyrkande

**Miljö- och
samhällsbyggnadsnämnden**

Enligt fastställd taxa antagen av kommunfullmäktige den 25 januari 2021 § 11 utgör avgift för lov 9 439 kronor inklusive avgift för kommunicering, start- och slutbesked. Kartavgift har debiterats i samband med tidigare ansökan. Totalt 9 439 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.

Upplysningar

- Planering av mark vid tomtgräns ska ske i samråd med berörda markägare så att ytvatten inte kan rinna in på angränsande tomter.
- Åtgärden kräver tillstånd från fastighetsägaren.
- Åtgärden kräver tillstånd av eller anmälan till ledningsägare av ledningsrätt i anslutning till fastighetens norra gräns.
- Åtgärder får inte påbörjas innan byggnadsnämnden lämnat ett startbesked, 10 kap. 3 § plan- och bygglagen.
- 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.

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

Justerares signatur	Utdragsbestyrkande

Miljö- och
samhällsbyggnadsnämnden

tillsynsåtgärder,

5. byggnadsnämndens behov av ytterligare handlingar inför beslut om kontrollplan eller startbesked, och

6. behovet av ytterligare sammanträden.

Lag (2020:603).

Följande handlingar ska lämnas in inför mötet:

- Förslag till kontrollplan med tillhörande riskbedömning
- Inventering av rivningsavfall

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

Beslutet skickas till

Kentaur

Anders Elg

Kart- och bygglovsavdelningen

Paragrafen är justerad

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

Miljö- och
samhällsbyggnadsnämnden

§ 15

Bygglov för nybyggnad av plank (bullerskärm) på fastigheten Närke 1, Eslöv (BYGG.2022.275)

Ärendebeskrivning

Bygglov för nybyggnad av plank (bullerskärm) på fastigheten NÄRKE 1, Lapplandsvägen 9, Eslöv.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse. Bygglov för nybyggnad av plank (bullerskärm) på fastigheten Närke 1, Eslöv (Bygg.2022.275)
- Beslutsunderlag. Bygglov för nybyggnad av plank (bullerskärm) på fastigheten Närke 1, Eslöv (Bygg.2022.275)
- Yttrande från Trafikverket, 2022-10-07. Bygglov för nybyggnad av plank (bullerskärm) på fastigheten Närke 1, Eslöv (Bygg.2022.275)

Beredning

Åtgärden rör nybyggnad av plank (bullerskärm) parallellt med järnvägen i söder på ett avstånd av 6,7 meter från fastighetsgräns. Sedan sträcker sig planket rakt norrut från den västra delen av planket och ansluter till befintligt nätstaket i norr och ansluter till grind i anslutning till den nya förskolan i öster för att skapa en bullerdämpning runt hela uteplatsen. En kortare sträcka med plank uppförs vid en högpunkt i mitten av fastigheten för att skapa bullerdämpning även på denna plats. Planket har en höjd på mellan 2 och 4 meter. Totalt är plankets längd 135,7 meter.

Åtgärden ska göras inom detaljplan S163 "Ändring av stadsplanen för området kring Smålandsvägen" vilken blev fastställd av länsstyrelsen den 28 september 1973. Bestämmelserna som gäller för åtgärden är A, u och punktprickad mark - område för allmänt ändamål, mark som ska vara tillgänglig för underjordiska ledningar och punktprickad mark som inte får bebyggas.

Riksintressen, regionala och kommunala intressen

Regionala intressen kulturmiljö

Fastigheten ligger inom av länsstyrelsen utsett område för särskilt värdefulla kulturmiljöer (järnvägsstaden Eslöv).

Remissinstanser

Remissvaren från Krafteringen bifogas. Efter visning på plats har Krafteringen inget att invända om placeringen av bullerplanket.

Trafikverket har yttrat sig i ärendet. Yttrandet bifogas i sin helhet.

Justerares signatur	Utdragsbestyrkande

Miljö- och
samhällsbyggnadsnämnden

Berörda sakägare

██████████ Sakägarna har motsatt sig den tänkta åtgärden, framfört synpunkter på kommunens hantering och angett skäl till sin ståndpunkt. Sakägarna har även framfört alternativa lösningar. Yttrandet bifogas i sin helhet.

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 § 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 avvikelsen är förenlig med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte och

1. avvikelsen är liten, eller

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

31 c Efter det att genomförandetiden för en detaljplan har gått ut får bygglov utöver vad som följer av 31 b § ges för en åtgärd som avviker från detaljplanen, om åtgärden

1. är förenlig med detaljplanens syfte och tillgodoser ett angeläget gemensamt

Justerares signatur	Utdragsbestyrkande

Miljö- och
samhällsbyggnadsnämnden

behov eller ett allmänt intresse, eller

2. innebär en sådan annan användning av mark eller vatten som utgör ett lämpligt komplement till den användning som har bestämts i detaljplanen. Lag (2014:900).

31 d Om avvikelser tidigare har godtagits enligt 30 § första stycket 1 b, 31 b eller 31 c §, ska en samlad bedömning göras av den avvikande åtgärd som söks och de som tidigare har godtagits. Lag (2014:900).

31 e Bygglov enligt 31 b eller 31 c § får inte ges om åtgärden kan antas medföra

1. betydande miljöpåverkan, eller
2. begränsning av rättighet eller pågående verksamhet i omgivningen. 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,

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).

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

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

Miljö- och
samhällsbyggnadsnämnden

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.

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 bergtrum 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).

Av 6 kap. plan- och byggförordningen (2011:338) följer:

1 § I fråga om andra anläggningar än byggnader krävs det bygglov för att anordna, inrätta, uppföra, flytta eller väsentligt ändra

1. nöjesparker, djurparker, idrottsplatser, skidbackar, skidliftar, linbaneanläggningar, campingplatser, skjutbanor, hamnar för fritidsbåtar, friluftsbad, motorbanor och golfbanor,
2. upplag och materialgårdar,
3. tunnlar och bergtrum som inte är avsedda för väg, järnväg, tunnelbana, spårväg eller gruvsdrift,
4. fasta cisterner och andra fasta anläggningar för kemiska produkter som är hälso- och miljöfarliga och för varor som kan medföra brand eller andra olyckshändelser,
5. radio- eller telemaster eller torn,
6. vindkraftverk som
 - a) är högre än 20 meter över markytan,
 - b) placeras på ett avstånd från gränsen som är mindre än kraftverkets höjd över

Justerares signatur	Utdragsbestyrkande

Miljö- och
samhällsbyggnadsnämnden

marken,

- c) monteras fast på en byggnad, eller
- d) har en vindturbin med en diameter som är större än tre meter,
- 7. murar och plank,
- 8. parkeringsplatser utomhus,
- 9. begravningsplatser, och
- 10. transformatorstationer.

Förordning (2021:786).

Förvaltningens bedömning

Åtgärden avviker från detaljplanen då bullerplanket placeras på punktprickad mark, mark som enligt planen inte får bebyggas och mark som enligt plan ska hållas tillgänglig för underhåll av underjordiska ledningar. Kända sakägare har av den anledningen getts tillfälle att yttra sig. Kraftringen som har ledningsrätten för underjordiska ledningar i den punktprickade marken meddelar att åtgärden inte påverkar ledningsrätten. Två sakägare från en fastighet öster om fastigheten där planket ska uppföras har ställt sig negativa till åtgärden. De påpekar att området skulle påverkas negativt då det öppna grönområdet till synes stängs in rent visuellt och framför att behovet av bullerdämpande åtgärder i den form som finns presenterat i ärendet enligt grannarna inte krävs.

En åtgärd som strider mot detaljplan kan beviljas om den är förenlig med detaljplanens syfte och om den går att se som en liten avvikelse eller om åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt. Detaljplanens syfte är att möjliggöra tillkomst av infartsled norrifrån med de konsekvenser detta har för angränsande byggnadskvarter och gatunät. Längs med vissa kvarter har bulleråtgärder i form av byggnadssätt och vallar/plank förutsatts i planen för att området ska få en enligt när planen antogs gällande nivå av godtagbart buller. Redan när planen antogs fanns det ett barndaghem och lekskola i kvarteret Närke och denna användning tolkas fortsätta då området är benämnt för allmänt ändamål. Kvartersmarken går fram till den punktprickade marken och kan tolkas som att planens intention var att möjliggöra byggnad för allmänt ändamål inom kvartersmarken och att den punktprickade marken skulle användas för underjordiska ledningar och därutöver skapa en buffert mellan järnvägen och bebyggelsen.

Trafikutredningen har visat att bullerplanket behövs för att bullervärdena ska komma ner i en för utevistelse för barn acceptabel nivå. Då bullerplanket, som har en höjd på

Justerares signatur	Utdragsbestyrkande

**Miljö- och
samhällsbyggnadsnämnden**

mellan 2 och 4 meter med en sträckning om totalt ca 135,7 meter, varav merparten förutom ca 30 meter, placeras på punktprickad mark, går detta inte att se som en liten avvikelse eller sägas ha en begränsad omfattning. Bygglov med stöd av 9 kap. 31 b § kan då inte ges.

Efter det att genomförandetiden för en detaljplan har gått ut får bygglov för en åtgärd som avviker från detaljplanen ges under förutsättning att åtgärden är förenlig med detaljplanens syfte och tillgodoser ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse eller innebär att mark eller vatten tas i anspråk för annat ändamål än planen bestämt om det innebär ett lämpligt komplement till användningen som planen anger.

I det gällande fallet har detaljplanens genomförandetid gått ut. Åtgärden avviker från detaljplanen och tillgodoser ett allmänt intresse då bullerplanket skapar en bullernivå som är anpassad för barns utomhusvistelsemiljö på förskoleområdet. Åtgärden är förenlig med detaljplanens syfte då planket möjliggör att området kan användas för det i planen angivna allmänna ändamålet utan störning från buller. Trots vad sakägarna anfört om bullerplanket bedöms placeringen av detsamma inte utgöra en sådan betydande olägenhet som anges i 2 kap. 9 § i PBL.

Ett bygglov får inte beviljas med stöd av 9 kap. 31 c § om det enligt 9 kap. 31 e § innebär en begränsning av en rättighet. Då innehavarna av ledningsrätten meddelat att åtgärden med den placeringen som presenterats inte påverkar rätten kan frågan om ledningsrätt anses vara utredd. När ett bygglov beviljas med stöd av 9 kap. 31 c § ska det enligt 9 kap. 31 d § göras en samlad bedömning av den avvikande åtgärden och de som tidigare godtagits. Tidigare har det på fastigheten beviljats lov med stöd av 9 kap. 31 b § för en överskridelse av byggnadshöjden med 0,39 meter. Denna avvikelse tillsammans med det nu sökta bullerplanket bedöms tillsammans och bygglov med stöd av 9 kap. 30 § jämte 9 kap. 31 c § beviljas.

Avgift

Ansökan inkom den 24 augusti 2022, föreläggande om komplettering skickades ut den 31 augusti 2022. Komplettering inkom den 6 september 2022. Nämnden ska, enligt 9 kap. 27 § plan- och bygglagen, fatta beslut i ärendet inom tio veckor räknat från den 6 september 2022. Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden förväntas fatta beslut vid sitt sammanträde den 25 januari 2023. Avgiften har reducerats med 5/5 med stöd av 12 kap. 8a § plan- och bygglagen.

Beslut

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

Justerares signatur	Utdragsbestyrkande

Miljö- och
samhällsbyggnadsnämnden

Kontrollansvarig för åtgärden är Angelica Alvarez certifierad till den 26 maj 2024. Beslut om kontrollansvarig kan inte överklagas, 13 kap. 2 § 6 plan- och bygglagen.

Tekniskt samråd anses uppenbart obehövt i ärendet i enighet med 10 kap. 14 § 2 plan- och bygglagen. Beslut om tekniskt samråd kan inte överklagas, 13 kap. 2 § 6 plan- och bygglagen.

Inför beslut om startbesked behöver ärendet kompletteras med en kontrollplan.

Enligt fastställd taxa antagen av kommunfullmäktige den 25 januari 2021 § 11 utgör avgift för lov 0 kronor och avgift för tekniskt genomförande 1 449 kronor. Totalt 1 449 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.

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. Avgift för utstakning faktureras i samband med att utstakning sker.

Beslutet skickas till

Eslövs kommun, Serviceförvaltningen

Eslövs kommun, Kommunledningskontoret

Angelica Alvarez

	
Justerares signatur	Utdragsbestyrkande

Miljö- och
samhällsbyggnadsnämnden



Kart- och bygglovsavdelningen

Paragrafen är justerad

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

Miljö- och
samhällsbyggnadsnämnden

§ 16

Bygglov för nybyggnad av radhus på fastigheten Fjällgåsen 1, Eslöv (BYGG.2022.355)

Ärendebeskrivning

Bygglov för nybyggnad av radhus på fastigheten Fjällgåsen 1, Eslöv.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse. Bygglov för nybyggnad av radhus på fastigheten Fjällgåsen 1, Eslöv (BYGG.2022.355)
- Beslutsunderlag. Bygglov för nybyggnad av radhus på fastigheten Fjällgåsen 1, Eslöv (BYGG.2022.355)

Beredning

Ansökan avser bygglov inom detaljplan E 309, vilken vann laga kraft den 3 november 2014. Planens genomförandetid är fem år.

För fastigheten gäller B, bostad i två-tre våningar som ska utgöras av radhus med en högsta totalhöjd om 11 meter. Exploateringsgraden är begränsad till, byggnadsarea, maximalt 50 % av fastigheten. Fastigheten har en central skiljelinje i nord-sydlig riktning "y" "Marken ska vara tillgänglig för utfart från angränsande fastigheter".

"Huvudbyggnad ska placeras i längs förgårdsmark". Planbeskrivningen tydliggör att huvudbyggnad ska placeras i gräns till förgårdsmarken mot gata. Förgårdslinjen följer fastighetens gränser bortsett från i det nordöstra hörnet där den prickade marken är indragen från den norra fastighetsgränsen.

På fastigheten finns ett äldre träd. Trädet är på plankartan försett med bokstaven "n" vilket innebär att det är skyddat såtillvida att det krävs marklov för fällning. Under beredningen av ärendet har elcentral/verktygspol flyttats längre från trädet för att ge trädet bättre förutsättningar att finnas kvar. Kronans utbredning syns på markplaneringsritning. Korrekt placering av elcentral/verktygspol finns på ritningar daterade den 16 januari 2023. Slutlig utformning av skyddsavstånd till träd under byggtiden och planering av markmaterial kommer att ske i samråd med arborist och kommunekolog inför startbesked.

På plankartan finns också ett "x" med förklaringen "Marken (med marken får förstås förgårdsmarken) ska hållas fri från staket eller annan fast anordning."

"Byggnader ska placeras i huvudsaklig överensstämmelse med illustrationsplan."

"Tak på radhusbebyggelse ska uppföras med takfall mot gata."

Justerares signatur	Utdragsbestyrkande

Miljö- och
samhällsbyggnadsnämnden

"Tillkommande bebyggelse ska utformas med särskild hänsyn till den omgivande bebyggelsens särart."

"Radhusbebyggelsen ska utföras med en visuell variation i husbredd, på mellan 6 till 10 meter."

"Om bullernivåer överskrider 55 dBa vid fasad ska minst hälften av bostadsrummen vara mot bullerdämpad sida (50 dBa)."

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

"Byggnader ska uppföras i radonskyddat utförande."

Riksintresse kulturmiljö

Fastigheten ligger inom av Riksantikvarieämbetet utsett område för riksintresse kulturmiljövård M182 Eslöv. I planarbetet har kommunen gjort bedömningen att förslaget till detaljplan inte innebär någon påtaglig skada på riksintresset.

Den centrala radhusbebyggelsen smälter väl in mellan den gamla Östra skolan den nybyggda Carl Engströmskolan och Johnssons minne som nu restaureras.

Regionala intressen kulturmiljö

Fastigheten ligger inom av länsstyrelsen utpekat område kulturmiljöstråk och inom av länsstyrelsen utsett område för särskilt värdefulla kulturmiljöer. Den planerade bebyggelsen smälter väl in i mixen av den moderna och äldre bebyggelsen som finns i närområdet.

Remissinstanser

Eslövs kommuns miljöavdelning har yttrat sig om risk för förorenad mark och vad som gäller ifråga om markutfyllnad. Yttrandet bifogas.

Berörda sakägare

Berörda sakägare har beretts möjlighet att yttra sig över åtgärden då radhusen avviker från detaljplanen eftersom de dragits in längre från gatan än vad detaljplanen föreskriver. Detta har gjorts för att det ska vara möjligt att i efterhand göra entréerna tillgängliga med hjälp av en ramp. I detaljplanen föreskrivs också att det ska vara en visuell variation i husbredd. Det har inte kommit in någon erinran mot åtgärden.

Motivering

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

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

1. den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser

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

Miljö- och
samhällsbyggnadsnämnden

- 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 § 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 avvikelsen är förenlig med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte och

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

37 a § Om kommunen i en detaljplan med stöd av 4 kap. 14 § har bestämt att lov endast får ges om en viss förutsättning är uppfylld, får ett lov ges med villkoret att förutsättningen i stället ska vara uppfylld för att startbesked ska få ges. 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,

[---]

Justerares signatur	Utdragsbestyrkande

Miljö- och
samhällsbyggnadsnämnden

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
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,
[---]

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.

Om tomten ska bebyggas med byggnadsverk som innehåller en eller flera bostäder

Justerares signatur	Utdragsbestyrkande

Miljö- och
samhällsbyggnadsnämnden

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. plan- och byggförordningen (2011:338) följer:

4 § Om det behövs för att en byggnad enligt 8 kap. 1 § 3 plan- och bygglagen (2010:900) ska vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga, ska byggnaden vara försedd med en eller flera hissar eller andra lyftanordningar.

Trots första stycket behöver en bostad inte vara tillgänglig genom en hiss eller annan lyftanordning, om byggnaden har färre än tre våningar. Om bostaden inte kan nås från marken, ska byggnaden dock vara projekterad och utförd på ett sådant sätt att en hiss eller annan lyftanordning kan installeras utan svårighet. Vid tillämpningen av detta stycke ska med våning jämföras vind där det finns en bostad eller huvuddelen av en bostad.

Av Boverkets byggregler (BFS 2011:6) följer:

1:21 Mindre avvikelser från föreskrifterna i denna författning

Byggnadsnämnden får i enskilda fall medge mindre avvikelser från föreskrifterna i denna författning. Förutsättningen är att det finns särskilda skäl, att byggnadsprojektet ändå kan antas bli tekniskt tillfredsställande och att det inte finns någon avsevärd olägenhet från annan synpunkt. (BFS 2011:26).

Allmänt råd

Byggnadsnämnden prövar i bygglovet om mindre avvikelser från utformningskraven kan godtas. I fråga om de tekniska egenskapskraven kan byggnadsnämnden i ett startbesked klargöra om mindre avvikelse kan godtas. (BFS 2014:3).

3:111 Krav på tomter samt utformningskrav och tekniska egenskapskrav på byggnader

Allmänt råd Avsnitt 3:12 innehåller föreskrifter och allmänna råd om tomter. Avsnitten 3:13 och 3:14 innehåller föreskrifter och allmänna råd till antingen utformningskraven, de tekniska egenskapskraven eller till båda. Kraven på tomter och utformningskraven på byggnader prövas vid bygglovet. De tekniska egenskapskraven på byggnader hanteras i samband med det tekniska samrådet och startbeskedet på samma sätt som de övriga tekniska egenskapskraven. (BFS 2013:14). Tillämpningsområdena i avsnitt 3:131 och 3:141 gäller oavsett om det är fråga om regler som är utformningskrav eller tekniska egenskapskrav på byggnader.

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

Miljö- och
samhällsbyggnadsnämnden

Föreskrifter och allmänna råd för tomter finns i avsnitt 3:12. Föreskrifter och allmänna råd till både utformningskraven och de tekniska egenskapskraven finns i [--
-]

f) avsnitt 3:147 [---]

3:132 Huvudentréer till publika lokaler, arbetslokaler och bostadshus ska placeras och utformas så att de är tillgängliga och användbara. Även övriga entréer till publika lokaler, arbetslokaler och bostadshus ska vara tillgängliga och användbara om det behövs för att uppfylla kraven på tillgänglighet och användbarhet. Tillgängliga entréer ska vara lätta att upptäcka. För småhus är tillgängligheten till byggnaden tillgodosedd, om det med enkla åtgärder i efterhand går att på tomten ordna en ramp till entrén.

Allmänt råd

Utöver huvudentrén kan även andra entréer behöva göras tillgängliga och användbara, t.ex. i situationer där terrängen eller placeringen av bostadskomplement gör att avståndet annars blir för långt, se vidare avsnitt 3:23. För att en entré ska vara lätt att upptäcka bör den vara a) kontrastmarkerad, se vidare avsnitt 3:1223, och b) väl belyst, se vidare avsnitt 3:1224. Orienterande skyltar bör utformas enligt avsnitt 3:1225. Regler om ramper finns i avsnitt 3:1422. (BFS 2013:14)

3:146 Tillgänglighet och användbarhet i enskilda bostäder i ett plan

Rum, balkonger, terrasser och uteplatser ska vara tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelseförmåga. För sådana terrasser som kompletterar tillgängliga och användbara samt väl placerade balkonger är tillgängligheten och användbarheten tillgodosedd, om det med enkla åtgärder i efterhand går att ordna en ramp. Minst dörren till huvudentrén samt minst en dörr till varje rum (inklusive rum för matlagning och ett hygienrum), balkong, terrass och uteplats ska medge passage med rullstol. Det ska finnas tillräcklig plats att öppna och stänga dörrarna från rullstolen. Minst ett hygienrum ska vara tillgängligt och användbart för personer med nedsatt rörelseförmåga och utformas så att det lätt kan ordnas plats för medhjälpare. I det tillgängliga och användbara hygienrummet ska också gå att ordna en separat duschplats om en sådan saknas från början. (BFS 2013:14).

Allmänt råd

Dimensionerande mått som är lämpliga med hänsyn till tillgängligheten och användbarheten i rum finns i SS 91 42 21 (normalnivån). Studentbostäder om högst 35 m² enligt avsnitt 3:225 kan utformas utan plats för medhjälpare på sängens bortre sida. Plats för medhjälpare och separat dusch kan ordnas t.ex. genom att ett badkar

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

Miljö- och
samhällsbyggnadsnämnden

tas bort. Regler om lämplig utformning av trösklar finns i avsnitt 3:143. (BFS 2016:6).

3:147 Tillgänglighet och användbarhet i enskilda bostadslägenheter i flera plan
Kraven i avsnitt 3:146 ska uppfyllas på hela entréplanet.

Allmänt råd

Regler om utformning av bostäder i flera plan finns i avsnitt 3:221. (BFS 2011:26).

3:221 Bostäder i flera våningsplan

I bostäder med flera plan ska entréplanet minst rymma – ett hygienrum enligt avsnitt 3:146, – avskiljbar sängplats (sovalkov), – möjlighet till matlagning, – utrymme för måltider, – utrymme för sittgrupp, – entréutrymme, – utrymme för förvaring, och – utrymme för att tvätta och torka tvätt maskinellt om gemensam tvättstuga saknas. (BFS 2011:26).

Allmänt råd

Regler om tillgänglighet och användbarhet i enskilda bostadslägenheter i flera plan finns i avsnitt 3:147. (BFS 2011:26).

3:422 Avfallsutrymmen och avfallsanordningar

I eller i anslutning till en byggnad ska det finnas utrymmen eller anordningar för hantering av avfall som kan nyttjas av alla brukare av byggnaden. För småhus får lösa avfallsbehållare användas. Utrymmena ska utformas och dimensioneras så att de, utöver vad som anges i avsnitt 3:42, möjliggör återvinning av avfallet.

Allmänt råd

Hushållsavfall som av hygieniska skäl behöver lämnas ofta, som t.ex. matavfall, bör kunna lämnas så nära bostaden som möjligt. Avståndet mellan byggnadens entréer och utrymmen eller anordningar för avfall bör inte överstiga 50 meter för flerbostadshus. [---]

3:512 Tillgängliga och användbara entréer till byggnader

Nivåskillnader till huvudentréer ska överbryggas om det inte finns synnerliga skäl för avsteg. För småhus är kravet på tillgänglighet och användbarhet dock tillgodosett, om det i efterhand med enkla åtgärder går att ordna en ramp till entrén inom tomten. (BFS 2011:26).

Allmänt råd

Nivåskillnader vid huvudentréer kan t.ex. överbryggas med markuppbyggnad, ramper, hissar eller andra lyftanordningar. Synnerliga skäl för avsteg kan t.ex. vara att – markförhållandena inte medger det, exempelvis på grund av att tomten inte

Justerares signatur	Utdragsbestyrkande

Miljö- och
samhällsbyggnadsnämnden

rymmer en ramp, hiss eller annan lyftanordning, – åtgärden skulle medföra en förvanskning av en särskilt värdefull byggnad enligt 8 kap. 13 § PBL, – tillgängligheten och användbarheten trots åtgärden ändå inte förbättras exempelvis om det omedelbart innanför entrén finns en nivåskillnad som inte går att överbrygga, – en byggnad redan har en likvärdig tillgänglig och användbar entré, och – åtgärden skulle försämra framkomligheten i övrigt exempelvis om en ramp till en entré skulle försvåra tillgängligheten och användbarheten på en trottoar. (BFS 2011:26).

Bedömning i ärendet

Fjällgåsen är det mittersta och tillika största av de tre centralt placerade kvarteren mellan Carl Engströmskolan och Johnsons minne. På fastigheten planeras 4 radhus med sammanlagt 13 lägenheter i två respektive tre våningar. I kvarteret planeras också två miljöhus ett växthus och en undercentral kombinerad med ett förråd för verktygspool.

Projektet har föregåtts av en markanvisningstävling. Ändringar jämfört med tävlingsförslaget har hanterats av tjänsteperson och chef för Eslövs kommuns tillväxtavdelning och godkänts av Kommunstyrelsens arbetsutskott, KSAU, den 24 maj 2022 § 76.

Bygglov ska beviljas för en åtgärd inom detaljplan om alla villkor i 9 kap. 30 § plan- och bygglagen följs. Bygglov kan beviljas om det finns en liten avvikelse, eller flera små avvikelser, som sammantaget kan ses som en liten avvikelse.

I aktuellt ärende finns avvikelser från detaljplanen. Detaljplanen föreskriver att byggnad ska förläggas i förgårdslinjen och i huvudsak följa detaljplanens illustrationsplan. Huvudbyggnader avviker från detaljplanen såtillvida att de är indragna i förhållande till förgårdsmarken. Avvikelsen motiveras av att det annars inte är möjligt att göra byggnaderna tillgängliga i efterhand med ramp eftersom det också finns också en planbestämmelse om att förgårdsmarken ska hållas fri från staket eller annan fast anordning. Avvikelsen är också en förutsättning för att räddningstjänsten ska kunna komma fram på den smala gatan mellan kvarteren. Alternativet att tillgängliggöra varje radhus med marklutningar har utretts men förkastats av sökanden eftersom problemet gällande framkomlighet för räddningstjänsten skulle kvarstå.

Förslaget avviker även från bestämmelsen: "Radhusbebyggelsen ska utföras med en visuell variation i husbredd, på mellan 6 till 10 meter". Samtliga radhus är cirka sex meter vardera, avvikelsen motiveras med att variationen i stället för husbredd fås

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

Miljö- och
samhällsbyggnadsnämnden

genom den delvis sågtandslika utformningen och samspelet mellan de olika fasadmaterialet.

Utformning

Fasader uppförs i tegel kombinerat med träpanel. Tak uppförs i svart papp med utanpåliggande solceller respektive sedumtak.

Byggnadshöjd

Gatufasader anses vara beräkningsgrundande. Byggnaderna är planenliga avseende byggnadshöjd.

Exploateringsgrad

Byggnadsarean är mindre än 40 % fastighetsarean. Byggnationen är planenlig avseende exploateringsgrad.

Tillgänglighet - Hisskrav

Radhusen betraktas som sammanbyggda enbostadshus då de både visuellt och funktionellt är självständiga. De har separata entréer och saknar gemensamma funktioner.

Då alla nödvändiga funktioner finns på entréplan (som i efterhand kan göras tillgängligt vilket är tillräckligt då det är fråga om sammanbyggda enbostadshus i enlighet med Boverkets byggregler 3:512), ställs inte något krav på hiss.

Boverket (<https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/regler-om-byggande/boverkets-byggregler/tillganglighet/nar-kravs-tillganglig-hiss/>) pekar på bristen av rättspraxis gällande hisskrav och menar att det behöver göras en analys i det enskilda fallet om hiss ska finnas i byggnaden.

Av Boverkets byggregler (BFS 2011:6) 3:111 följer att föreskrifter och allmänt råd i 3:147 avser både utformningskrav och tekniska egenskapskrav. Av 3:147 följer att om alla nödvändiga funktioner (listade i 3:221) finns i bottenplanet är myndighetskraven gällande tillgänglighet uppfyllda. Funktionerna som ska finnas, och också finns, är ett tillgängligt hygienrum, avskiljbar sängplats, möjlighet till matlagning, utrymme för måltider, utrymme för sittgrupp, entréutrymme, utrymme för förvaring och utrymme för att tvätta och torka tvätt maskinellt.

Byggnaden har fler än en våning och ska enligt grundregeln ha hiss om det behövs för att uppfylla kraven i 8 kap. 1 § 3 plan- och bygglagen. Eftersom alla bostäder i aktuellt ärende har samtliga funktioner på bottenplan och det inte finns någon bostad som inte nås från marken menar förvaltningen att det med stöd av plan- och byggförordningen 3 kap. 4 § första stycket jämte Boverkets byggregler 3:147 inte

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

Miljö- och
samhällsbyggnadsnämnden

finns stöd för att ställa krav på hiss. Vare sig för de bostäder som har två eller tre våningar. Undantaget ifrån första stycket i 3 kap. 4 § plan- och byggförordningen som följer av andra stycket avser i stället situationer då det finns en lägenhet som inte kan nå från marken.

Med den sökta utformningen är det alltså möjligt att utföra en byggnad i tre våningar utan krav på hiss.

Buller

Bullerkraven angivna i detaljplan ska enligt bullerutredning i ärendet klaras.

Möjligheten att hantera avfall

Av Boverkets byggregler 3:422 följer av det allmänna rådet att avståndet mellan byggnads entré och plats för att lämna avfall inte bör överstiga 50 meter. Avståndet överskrids något för några bostäder vilket godtas med stöd av Boverkets byggregler 1:21.

Parkering

Gässen, de tre kvarteren, kommer sammantaget att ha 35 parkeringsplatser. En parkeringsplats per bostadslägenhet varav 5 stycken för rörelsehindrade och 70 cykelparkeringsplatser anses vara tillräckligt för de centralt placerad bostäderna.

Av Boverkets byggregler 3:122 allmänna rådet andra stycket följer att parkeringsplatser ska kunna anordnas inom 25 meters avstånd från bostäder. För de tre bostäderna i nordöst överskrids avståndet, vilket godtas med stöd av Boverkets byggregler 1:21.

Obebyggd tomt

Av 8 kap 9 § 1 följer att naturförutsättningarna så långt möjligt tas tillvara. För att uppfylla kravet ska det befintliga trädet bevaras då äldre träd är viktiga i stadsbebyggelsen. Övriga krav i 8 kap. 9 § anses vara uppfyllda.

Avgift

Ansökan inkom den 20 oktober 2022 begäran om komplettering skickades den 9 november 2022. Komplettering inkom den 25 november 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 25 november 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 § jämte 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen samt 9 kap. 37 a § samma lag, med villkoret

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

Miljö- och
samhällsbyggnadsnämnden

att byggherren innan startbesked meddelas ska redovisa hur detaljplanekravet avseende radonskyddat utförande uppnås.

Kontrollansvarig för åtgärden är Niclas Johansson vars certifikat är giltigt till och med den 30 november 2027. 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 52 426 kronor och avgift för tekniskt genomförande 54 096 kronor. Planavgiften är 96 600 kronor. Totalt 203 122 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 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.
- Planering av mark vid tomtgräns ska ske i samråd med berörda markägare så att ytvatten inte kan rinna in på angränsande tomter.
- Den beslutade avgiften kommer att faktureras. Mervärdesskatt betalas inte på 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.

Justerares signatur	Utdragsbestyrkande

Miljö- och
samhällsbyggnadsnämnden

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
8. behovet av ytterligare sammanträden.

Lag (2020:603).

Av plan- och bygglagen 8 kap. följer:

4 § Ett byggnadsverk ska ha de tekniska egenskaper som är väsentliga i fråga om

1. bärförmåga, stadga och beständighet,
2. säkerhet i händelse av brand,
3. skydd med hänsyn till hygien, hälsa och miljön,
4. säkerhet vid användning,
5. skydd mot buller,
6. energihushållning och värmeisolering,
7. lämplighet för det avsedda ändamålet,
8. tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga,
9. hushållning med vatten och avfall,
10. bredbandsanslutning, och
11. laddning av elfordon.

Vad som krävs för att ett byggnadsverk ska anses uppfylla första stycket framgår av föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 2 §. Lag (2020:239).

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

Miljö- och
samhällsbyggnadsnämnden

Följande handlingar ska lämnas in inför mötet:

- Förslag till kontrollplan med tillhörande riskbedömning
- Utlåtande från arborist vid frågetecken om trädets status, slutlig utformning av mark runt trädet samt skyddsavstånd till trädet under byggtiden
- Geoteknisk undersökning
- Energiberäkning
- Projekteringsanvisningar - EKS (BFS 2011:10) avdelning A 21 §
- Dimensioneringskontroll - EKS (BFS 2011:10) avdelning A 25 §
- Konstruktionsdokumentation - EKS (BFS 2011:10) avdelning A 29 §
- Konstruktionshandlingar
- VA-handlingar
- Dagvattenhantering
- Ventilationshandlingar
- Brandskyddsbeskrivning
- Redovisning av radonskydd

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 bokat möte, kan mötet komma att ombokas.

Beslutet skickas till

Bostadsrättsföreningen Trädgårdsstaden i Eslöv, Mikael Sjunnesson

Niclas Johansson

Eslövs kommun, Kommunledningskontoret

Kart- och bygglovsavdelningen

Paragrafen är justerad

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

Miljö- och
samhällsbyggnadsnämnden

§ 17

Bygglov för nybyggnad av radhus på fastigheten Grågåsen 1, Eslöv (BYGG.2022.356)

Ärendebeskrivning

Bygglov för nybyggnad av radhus på fastigheten GRÅGÅSEN 1, Eslöv.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse. Bygglov för nybyggnad av radhus på fastigheten Grågåsen 1, Eslöv (BYGG.2022.356)
- Beslutsunderlag. Bygglov för nybyggnad av radhus på fastigheten Grågåsen 1, Eslöv (BYGG.2022.356)

Beredning

Ansökan avser bygglov inom detaljplan E 309, vilken vann laga kraft den 3 november 2014. Planens genomförandetid är fem år.

För fastigheten gäller B, bostad i två-tre våningar som ska utgöras av radhus med en högsta totalhöjd om 11 meter. Exploateringsgraden är begränsad till, byggnadsarea, maximalt 50 % av fastigheten.

"Huvudbyggnad ska placeras i längs förgårdsmark".

På plankartan finns också ett "x" med förklaringen "Marken (med marken får förstås förgårdsmarken) ska hållas fri från staket eller annan fast anordning."

"Byggnader ska placeras i huvudsaklig överensstämmelse med illustrationsplan."

"Tak på radhusbebyggelse ska uppföras med takfall mot gata."

"Tillkommande bebyggelse ska utformas med särskild hänsyn till den omgivande bebyggelsens särart."

"Radhusbebyggelsen ska utföras med en visuell variation i husbredd, på mellan 6 till 10 meter."

"Om bullernivåer överskrider 55 dBa vid fasad ska minst hälften av bostadsrummen vara mot bullerdämpad sida (50 dBa)."

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

"Byggnader ska uppföras i radonskyddat utförande."

Justerares signatur	Utdragsbestyrkande

Miljö- och
samhällsbyggnadsnämnden*Riksintresse kulturmiljö*

Fastigheten ligger inom av Riksantikvarieämbetet utsett område för riksintresse kulturmiljövård M182 Eslöv. I planarbetet har kommunen gjort bedömningen att förslaget till detaljplan inte innebär någon påtaglig skada på riksintresset.

Den centrala radhusbebyggelsen smälter väl in mellan den gamla Östra skolan den nybyggda Carl Engströmskolan och Johnssons minne som nu restaureras.

Regionala intressen kulturmiljö

Fastigheten ligger inom av länsstyrelsen utpekade område kulturmiljöstråk och inom av länsstyrelsen utsett område för särskilt värdefulla kulturmiljöer. Den planerade bebyggelsen smälter väl in i mixen av den moderna och äldre bebyggelsen som finns i närområdet.

Remissinstanser

Eslövs kommuns miljöavdelning har yttrat sig om risk för förorenad mark och vad som gäller ifråga om markutfyllnad. Yttrandet bifogas.

Berörda sakägare

Berörda sakägare har beretts möjlighet att yttra sig över åtgärden då radhusen avviker från detaljplanen eftersom de dragits in längre från gatan än vad detaljplanen föreskriver. Detta har gjorts för att det ska vara möjligt att i efterhand göra entréerna tillgängliga med hjälp av en ramp. I detaljplanen föreskrivs också att det ska vara en visuell variation i husbredd. Det har inte kommit in någon erinran mot åtgärden.

Motivering

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

30 § Bygglagen 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 § tredje stycket, 8 och 9 §§ samt 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7, 9-11 §§, 12 §

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

Miljö- och
samhällsbyggnadsnämnden

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 avvikelsen är förenlig med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte och

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

37 a § Om kommunen i en detaljplan med stöd av 4 kap. 14 § har bestämt att lov endast får ges om en viss förutsättning är uppfylld, får ett lov ges med villkoret att förutsättningen i stället ska vara uppfylld för att startbesked ska få ges. 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).

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

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

Miljö- och
samhällsbyggnadsnämnden

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.

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,
[---]

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.

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. plan- och byggförordningen (2011:338) följer:

4 § Om det behövs för att en byggnad enligt 8 kap. 1 § 3 plan- och bygglagen (2010:900) ska vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga, ska byggnaden vara försedd med en eller flera hissar eller andra lyftanordningar.

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

Miljö- och
samhällsbyggnadsnämnden

Trots första stycket behöver en bostad inte vara tillgänglig genom en hiss eller annan lyftanordning, om byggnaden har färre än tre våningar. Om bostaden inte kan nås från marken, ska byggnaden dock vara projekterad och utförd på ett sådant sätt att en hiss eller annan lyftanordning kan installeras utan svårighet. Vid tillämpningen av detta stycke ska med våning jämföras vind där det finns en bostad eller huvuddelen av en bostad.

Av Boverkets byggregler (BFS 2011:6) följer:

1:21 Mindre avvikelser från föreskrifterna i denna författning

Byggnadsnämnden får i enskilda fall medge mindre avvikelser från föreskrifterna i denna författning. Förutsättningen är att det finns särskilda skäl, att byggnadsprojektet ändå kan antas bli tekniskt tillfredsställande och att det inte finns någon avsevärd olägenhet från annan synpunkt. (BFS 2011:26).

Allmänt råd

Byggnadsnämnden prövar i bygglovet om mindre avvikelser från utformningskraven kan godtas. I fråga om de tekniska egenskapskraven kan byggnadsnämnden i ett startbesked klargöra om mindre avvikelser kan godtas. (BFS 2014:3).

3:111 Krav på tomter samt utformningskrav och tekniska egenskapskrav på byggnader

Allmänt råd Avsnitt 3:12 innehåller föreskrifter och allmänna råd om tomter. Avsnitten 3:13 och 3:14 innehåller föreskrifter och allmänna råd till antingen utformningskraven, de tekniska egenskapskraven eller till båda. Kraven på tomter och utformningskraven på byggnader prövas vid bygglovet. De tekniska egenskapskraven på byggnader hanteras i samband med det tekniska samrådet och startbeskedet på samma sätt som de övriga tekniska egenskapskraven. (BFS 2013:14). Tillämpningsområdena i avsnitt 3:131 och 3:141 gäller oavsett om det är fråga om regler som är utformningskrav eller tekniska egenskapskrav på byggnader. Föreskrifter och allmänna råd för tomter finns i avsnitt 3:12. Föreskrifter och allmänna råd till både utformningskraven och de tekniska egenskapskraven finns i [--
-]

f) avsnitt 3:147 [---]

3:132 Huvudentréer till publika lokaler, arbetslokaler och bostadshus ska placeras och utformas så att de är tillgängliga och användbara. Även övriga entréer till publika lokaler, arbetslokaler och bostadshus ska vara tillgängliga och användbara om det behövs för att uppfylla kraven på tillgänglighet och användbarhet. Tillgängliga entréer ska vara lätta att upptäcka. För småhus är tillgängligheten till

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

Miljö- och
samhällsbyggnadsnämnden

byggnaden tillgodosedd, om det med enkla åtgärder i efterhand går att på tomten ordna en ramp till entrén.

Allmänt råd

Utöver huvudentrén kan även andra entréer behöva göras tillgängliga och användbara, t.ex. i situationer där terrängen eller placeringen av bostadskomplement gör att avståndet annars blir för långt, se vidare avsnitt 3:23. För att en entré ska vara lätt att upptäcka bör den vara a) kontrastmarkerad, se vidare avsnitt 3:1223, och b) väl belyst, se vidare avsnitt 3:1224. Orienterande skyltar bör utformas enligt avsnitt 3:1225. Regler om ramper finns i avsnitt 3:1422. (BFS 2013:14)

3:146 Tillgänglighet och användbarhet i enskilda bostäder i ett plan

Rum, balkonger, terrasser och uteplatser ska vara tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelseförmåga. För sådana terrasser som kompletterar tillgängliga och användbara samt väl placerade balkonger är tillgängligheten och användbarheten tillgodosedd, om det med enkla åtgärder i efterhand går att ordna en ramp. Minst dörren till huvudentrén samt minst en dörr till varje rum (inklusive rum för matlagning och ett hygienrum), balkong, terrass och uteplats ska medge passage med rullstol. Det ska finnas tillräcklig plats att öppna och stänga dörrarna från rullstolen. Minst ett hygienrum ska vara tillgängligt och användbart för personer med nedsatt rörelseförmåga och utformas så att det lätt kan ordnas plats för medhjälpare. I det tillgängliga och användbara hygienrummet ska också gå att ordna en separat duschplats om en sådan saknas från början. (BFS 2013:14).

Allmänt råd

Dimensionerande mått som är lämpliga med hänsyn till tillgängligheten och användbarheten i rum finns i SS 91 42 21 (normalnivån). Studentbostäder om högst 35 m² enligt avsnitt 3:225 kan utformas utan plats för medhjälpare på sängens bortsida. Plats för medhjälpare och separat dusch kan ordnas t.ex. genom att ett badkar tas bort. Regler om lämplig utformning av trösklar finns i avsnitt 3:143. (BFS 2016:6).

3:147 Tillgänglighet och användbarhet i enskilda bostadslägenheter i flera plan
Kraven i avsnitt 3:146 ska uppfyllas på hela entréplanet.

Allmänt råd

Regler om utformning av bostäder i flera plan finns i avsnitt 3:221. (BFS 2011:26).

3:221 Bostäder i flera våningsplan

I bostäder med flera plan ska entréplanet minst rymma – ett hygienrum enligt avsnitt 3:146, – avskiljbar sängplats (sovalkov), – möjlighet till matlagning, – utrymme för

Justerares signatur	Utdragsbestyrkande

Miljö- och
samhällsbyggnadsnämnden

måltider, – utrymme för sittgrupp, – entréutrymme, – utrymme för förvaring, och – utrymme för att tvätta och torka tvätt maskinellt om gemensam tvättstuga saknas. (BFS 2011:26).

Allmänt råd

Regler om tillgänglighet och användbarhet i enskilda bostadslägenheter i flera plan finns i avsnitt 3:147. (BFS 2011:26).

3:422 Avfallsutrymmen och avfallsanordningar

I eller i anslutning till en byggnad ska det finnas utrymmen eller anordningar för hantering av avfall som kan nyttjas av alla brukare av byggnaden. För småhus får lösa avfallsbehållare användas. Utrymmena ska utformas och dimensioneras så att de, utöver vad som anges i avsnitt 3:42, möjliggör återvinning av avfallet.

Allmänt råd

Hushållsavfall som av hygieniska skäl behöver lämnas ofta, som t.ex. matavfall, bör kunna lämnas så nära bostaden som möjligt. Avståndet mellan byggnadens entréer och utrymmen eller anordningar för avfall bör inte överstiga 50 meter för flerbostadshus. [---]

3:512 Tillgängliga och användbara entréer till byggnader

Nivåskillnader till huvudentréer ska överbryggas om det inte finns synnerliga skäl för avsteg. För småhus är kravet på tillgänglighet och användbarhet dock tillgodosett, om det i efterhand med enkla åtgärder går att ordna en ramp till entrén inom tomten. (BFS 2011:26).

Allmänt råd

Nivåskillnader vid huvudentréer kan t.ex. överbryggas med markuppbyggnad, ramper, hissar eller andra lyftanordningar. Synnerliga skäl för avsteg kan t.ex. vara att – markförhållandena inte medger det, exempelvis på grund av att tomten inte rymmer en ramp, hiss eller annan lyftanordning, – åtgärden skulle medföra en förvanskning av en särskilt värdefull byggnad enligt 8 kap. 13 § PBL, – tillgängligheten och användbarheten trots åtgärden ändå inte förbättras exempelvis om det omedelbart innanför entrén finns en nivåskillnad som inte går att överbrygga, – en byggnad redan har en likvärdig tillgänglig och användbar entré, och – åtgärden skulle försämra framkomligheten i övrigt exempelvis om en ramp till en entré skulle försvåra tillgängligheten och användbarheten på en trottoar. (BFS 2011:26).

Bedömning i ärendet

Grågäsen 1 är det östra av de tre centralt placerade kvarteren mellan Carl

Justerares signatur	Utdragsbestyrkande

Miljö- och
samhällsbyggnadsnämnden

Engströmskolan och Johnsons minne. På fastigheten planeras 4 radhus med sammanlagt 11 lägenheter i två respektive tre våningar. I kvarteret planeras också två miljöhus ett växthus och en undercentral kombinerad med ett förråd för verktygspool.

Projektet har föregåtts av en markanvisningstävling. Ändringar jämfört med tävlingsförslaget har hanterats av tjänsteperson och chef för Eslövs kommuns tillväxtavdelning och godkänts av Kommunstyrelsens arbetsutskott, KSAU, den 24 maj 2022 § 76.

Bygglov ska beviljas för en åtgärd inom detaljplan om alla villkor i 9 kap. 30 § plan- och bygglagen följs. Bygglov kan beviljas om det finns en liten avvikelse, eller flera små avvikelser, som sammantaget kan ses som en liten avvikelse.

I aktuellt ärende finns avvikelser från detaljplanen. Detaljplanen föreskriver att byggnad ska förläggas i förgårdslinjen och i huvudsak följa detaljplanens illustrationsplan. Huvudbyggnader avviker från detaljplanen såtillvida att de är indragna i förhållande till förgårdsmarken. Avvikelsen motiveras av att det annars inte är möjligt att göra byggnaderna tillgängliga i efterhand med ramp eftersom det också finns en planbestämmelse om att förgårdsmarken ska hållas fri från staket eller annan fast anordning. Avvikelsen är också en förutsättning för att räddningstjänsten ska kunna komma fram på den smala gatan mellan kvarteren. Alternativet att tillgängliggöra varje radhus med marklutningar har utretts men förkastats av sökanden eftersom problemet gällande framkomlighet för räddningstjänsten skulle kvarstå.

Förslaget avviker även från bestämmelsen: "Radhusbebyggelsen ska utföras med en visuell variation i husbredd, på mellan 6 till 10 meter". Samtliga radhus är cirka sex meter vardera, avvikelsen motiveras med att variationen i stället för husbredd fås genom den delvis sågtandslika utformningen och samspelet mellan de olika fasadmaterialet.

Utformning

Fasader uppförs i tegel kombinerat med träpanel. Tak uppförs i svart papp med utanpåliggande solceller respektive sedumtak.

Byggnadshöjd

Gatufasader anses vara beräkningsgrundande. Byggnaderna är planenliga avseende byggnadshöjd.

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

Miljö- och
samhällsbyggnadsnämnden

Exploateringsgrad

Byggnadsarean är mindre än 40 % fastighetsarean. Byggnationen är planenlig avseende exploateringsgrad.

Tillgänglighet - Hisskrav

Radhusen betraktas som sammanbyggda enbostadshus då de både visuellt och funktionellt är självständiga. De har separata entréer och saknar gemensamma funktioner.

Då alla nödvändiga funktioner finns på entréplan (som i efterhand kan göras tillgängligt vilket är tillräckligt då det är fråga om sammanbyggda enbostadshus i enlighet med Boverkets byggregler 3:512), ställs inte något krav på hiss.

Boverket (<https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/regler-om-byggande/boverkets-byggregler/tillganglighet/nar-kravs-tillganglig-hiss/>) pekar på bristen av rättspraxis gällande hisskrav och menar att det behöver göras en analys i det enskilda fallet om hiss ska finnas i byggnaden.

Av Boverkets byggregler (BFS 2011:6) 3:111 följer att föreskrifter och allmänt råd i 3:147 avser både utformningskrav och tekniska egenskapskrav. Av 3:147 följer att om alla nödvändiga funktioner (listade i 3:221) finns i bottenplanet är myndighetskraven gällande tillgänglighet uppfyllda. Funktionerna som ska finnas, och också finns, är ett tillgängligt hygienrum, avskiljbar sängplats, möjlighet till matlagning, utrymme för måltider, utrymme för sittgrupp, entréutrymme, utrymme för förvaring och utrymme för att tvätta och torka tvätt maskinellt.

Byggnaden har fler än en våning och ska enligt grundregeln ha hiss om det behövs för att uppfylla kraven i 8 kap. 1 § 3 plan- och bygglagen. Eftersom alla bostäder i aktuellt ärende har samtliga funktioner på bottenplan och det inte finns någon bostad som inte nås från marken menar förvaltningen att det med stöd av plan-och byggförordningen 3 kap. 4 § första stycket jämte Boverkets byggregler 3:147 inte finns stöd för att ställa krav på hiss. Vare sig för de bostäder som har 2 eller 3 våningar. Undantaget ifrån första stycket i 3 kap. 4 § plan-och byggförordningen som följer av andra stycket avser i stället situationer då det finns en lägenhet som inte kan nås från marken.

Med den sökta utformningen är det alltså möjligt att utföra en byggnad i tre våningar utan krav på hiss.

Buller

Bullerkraven angivna i detaljplan ska enligt bullerutredning i ärendet klaras.

Justerares signatur	Utdragsbestyrkande

Miljö- och
samhällsbyggnadsnämnden

Möjligheten att hantera avfall

Av Boverkets byggregler 3:422 följer av det allmänna rådet att avståndet mellan byggnads entré och plats för att lämna avfall inte bör överstiga 50 meter. Avståndet överskrids något för några bostäder vilket godtas med stöd av Boverkets byggregler 1:21.

Parkering

Gässen, de tre kvarteren, kommer sammantaget att ha 35 parkeringsplatser. En parkeringsplats per bostadslägenhet varav 5 stycken för rörelsehindrade och 70 cykelparkeringsplatser anses vara tillräckligt för de centralt placerad bostäderna.

Av Boverkets byggregler 3:122 allmänna rådet andra stycket följer att parkeringsplatser ska kunna anordnas inom 25 meters avstånd från bostäder. Några bostäder överskrider avståndet, vilket godtas med stöd av Boverkets byggregler 1:21.

Avgift

Ansökan inkom den 20 oktober 2022 begäran om komplettering skickades den 9 november 2022. Komplettering inkom den 25 november 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 25 november 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 § jämte 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen samt 9 kap. 37 a § samma lag, med villkoret att byggherren innan startbesked meddelas ska redovisa hur detaljplanekravet avseende radonskyddat utförande uppnås.

Kontrollansvarig för åtgärden är Niclas Johansson vars certifikat är giltigt till och med den 30 november 2027. 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 40 572 kronor och avgift för tekniskt genomförande 47 334 kronor. Planavgiften är 84 525 kronor. Totalt 172 431 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.

Upplýsningar

- 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.
- Planering av mark vid tomtgräns ska ske i samråd med berörda markägare så att ytvatten inte kan rinna in på angränsande tomter.
- Den beslutade avgiften kommer att faktureras. Mervärdesskatt betalas inte på 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.

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,

Justerares signatur	Utdragsbestyrkande

Miljö- och
samhällsbyggnadsnämnden

7. byggnadsnämndens behov av ytterligare handlingar inför beslut om kontrollplan eller startbesked, och

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

Av plan- och bygglagen 8 kap. följer:

4 § Ett byggnadsverk ska ha de tekniska egenskaper som är väsentliga i fråga om

1. bärförmåga, stadga och beständighet,
2. säkerhet i händelse av brand,
3. skydd med hänsyn till hygien, hälsa och miljön,
4. säkerhet vid användning,
5. skydd mot buller,
6. energihushållning och värmeisolering,
7. lämplighet för det avsedda ändamålet,
8. tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga,
9. hushållning med vatten och avfall,
10. bredbandsanslutning, och
11. laddning av elfordon.

Vad som krävs för att ett byggnadsverk ska anses uppfylla första stycket framgår av föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 2 §. Lag (2020:239).

Följande handlingar ska lämnas in inför mötet:

- Förslag till kontrollplan med tillhörande riskbedömning
- Geoteknisk undersökning
- Energiberäkning
- Projekteringsanvisningar - EKS (BFS 2011:10) avdelning A 21 §
- Dimensioneringskontroll - EKS (BFS 2011:10) avdelning A 25 §
- Konstruktionsdokumentation - EKS (BFS 2011:10) avdelning A 29 §
- Konstruktionshandlingar
- VA-handlingar
- Dagvattenhantering
- Ventilationshandlingar
- Brandskyddsbeskrivning
- Redovisning av radonskydd

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 bokat möte, kan mötet komma att ombokas.

Beslutet skickas till

Bostadsrättsföreningen Trädgårdsstaden i Eslöv, Mikael Sjunnesson

Niclas Johansson

Eslövs kommun, Kommunledningskontoret

Kart- och bygglovsavdelningen

Paragrafen är justerad

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

Miljö- och
samhällsbyggnadsnämnden

§ 18

Bygglov för nybyggnad av radhus på fastigheten Gåsen 34, Eslöv (BYGG.2022.357)

Ärendebeskrivning

Bygglov för nybyggnad av radhus på fastigheten GÅSEN 34, Eslöv.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse. Bygglov för nybyggnad av radhus på fastigheten Gåsen 34, Eslöv (BYGG.2022.357)
- Beslutsunderlag. Bygglov för nybyggnad av radhus på fastigheten Gåsen 34, Eslöv (BYGG.2022.357)

Beredning

Ansökan avser bygglov inom detaljplan E 309, vilken vann laga kraft den 3 november 2014. Planens genomförandetid är fem år.

För fastigheten gäller B, bostad i två-tre våningar som ska utgöras av radhus med en högsta totalhöjd om 11 meter. Exploateringsgraden är begränsad till, byggnadsarea, maximalt 50 % av fastigheten. Fastigheten har en central skiljelinje i nord-sydlig riktning "y" "Marken ska vara tillgänglig för utfart från angränsande fastigheter".

"Huvudbyggnad ska placeras i längs förgårdsmark". Planbeskrivningen tydliggör att huvudbyggnad ska placeras i gräns till förgårdsmarken mot gata.

På plankartan finns också ett "x" med förklaringen "Marken (med marken får förstås förgårdsmarken) ska hållas fri från staket eller annan fast anordning."

"Byggnader ska placeras i huvudsaklig överensstämmelse med illustrationsplan."

"Tak på radhusbebyggelse ska uppföras med takfall mot gata."

"Tillkommande bebyggelse ska utformas med särskild hänsyn till den omgivande bebyggelsens särart."

"Radhusbebyggelsen ska utföras med en visuell variation i husbredd, på mellan 6 till 10 meter."

"Om bullernivåer överskrider 55 dBa vid fasad ska minst hälften av bostadsrummen vara mot bullerdämpad sida (50 dBa)."

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

"Byggnader ska uppföras i radonskyddat utförande."

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

Miljö- och
samhällsbyggnadsnämnden*Riksintresse kulturmiljö*

Fastigheten ligger inom av Riksantikvarieämbetet utsett område för riksintresse kulturmiljövård M182 Eslöv. I planarbetet har kommunen gjort bedömningen att förslaget till detaljplan inte innebär någon påtaglig skada på riksintresset.

Den centrala radhusbebyggelsen smälter väl in mellan den gamla Östra skolan den nybyggda Carl Engströmskolan och Johnssons minne som nu restaureras.

Regionala intressen kulturmiljö

Fastigheten ligger inom av länsstyrelsen utpekade område kulturmiljöstråk och inom av länsstyrelsen utsett område för särskilt värdefulla kulturmiljöer. Den planerade bebyggelsen smälter väl in i mixen av den moderna och äldre bebyggelsen som finns i närområdet.

Remissinstanser

Eslövs kommuns miljöavdelning har yttrat sig om risk för förorenad mark och vad som gäller ifråga om markutfyllnad. Yttrandet bifogas.

Berörda sakägare

Berörda sakägare har beretts möjlighet att yttra sig över åtgärden då radhusen avviker från detaljplanen eftersom de dragits in längre från gatan än vad detaljplanen föreskriver. Detta har gjorts för att det ska vara möjligt att i efterhand göra entréerna tillgängliga med hjälp av en ramp. I detaljplanen föreskrivs också att det ska vara en visuell variation i husbredd. Det har inte kommit in någon erinran mot åtgärden.

Motivering

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

30 § Bygglagen 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 § tredje stycket, 8 och 9 §§ samt 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7, 9-11 §§, 12 §

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

Miljö- och
samhällsbyggnadsnämnden

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 avvikelsen är förenlig med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte och

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

37 a § Om kommunen i en detaljplan med stöd av 4 kap. 14 § har bestämt att lov endast får ges om en viss förutsättning är uppfylld, får ett lov ges med villkoret att förutsättningen i stället ska vara uppfylld för att startbesked ska få ges. 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).

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

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

Miljö- och
samhällsbyggnadsnämnden

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.

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,
[---]

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.

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. plan- och byggförordningen (2011:338) följer:

4 § Om det behövs för att en byggnad enligt 8 kap. 1 § 3 plan- och bygglagen (2010:900) ska vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga, ska byggnaden vara försedd med en eller flera hissar eller andra lyftanordningar.

Justerares signatur	Utdragsbestyrkande

Miljö- och
samhällsbyggnadsnämnden

Trots första stycket behöver en bostad inte vara tillgänglig genom en hiss eller annan lyftanordning, om byggnaden har färre än tre våningar. Om bostaden inte kan nås från marken, ska byggnaden dock vara projekterad och utförd på ett sådant sätt att en hiss eller annan lyftanordning kan installeras utan svårighet. Vid tillämpningen av detta stycke ska med våning jämföras vind där det finns en bostad eller huvuddelen av en bostad.

Av Boverkets byggregler (BFS 2011:6) följer:

1:21 Mindre avvikelser från föreskrifterna i denna författning

Byggnadsnämnden får i enskilda fall medge mindre avvikelser från föreskrifterna i denna författning. Förutsättningen är att det finns särskilda skäl, att byggnadsprojektet ändå kan antas bli tekniskt tillfredsställande och att det inte finns någon avsevärd olägenhet från annan synpunkt. (BFS 2011:26).

Allmänt råd

Byggnadsnämnden prövar i bygglovet om mindre avvikelser från utformningskraven kan godtas. I fråga om de tekniska egenskapskraven kan byggnadsnämnden i ett startbesked klargöra om mindre avvikelser kan godtas. (BFS 2014:3).

3:111 Krav på tomter samt utformningskrav och tekniska egenskapskrav på byggnader

Allmänt råd Avsnitt 3:12 innehåller föreskrifter och allmänna råd om tomter. Avsnitten 3:13 och 3:14 innehåller föreskrifter och allmänna råd till antingen utformningskraven, de tekniska egenskapskraven eller till båda. Kraven på tomter och utformningskraven på byggnader prövas vid bygglovet. De tekniska egenskapskraven på byggnader hanteras i samband med det tekniska samrådet och startbeskedet på samma sätt som de övriga tekniska egenskapskraven. (BFS 2013:14). Tillämpningsområdena i avsnitt 3:131 och 3:141 gäller oavsett om det är fråga om regler som är utformningskrav eller tekniska egenskapskrav på byggnader. Föreskrifter och allmänna råd för tomter finns i avsnitt 3:12. Föreskrifter och allmänna råd till både utformningskraven och de tekniska egenskapskraven finns i [--
-]

f) avsnitt 3:147 [---]

3:132 Huvudentréer till publika lokaler, arbetslokaler och bostadshus ska placeras och utformas så att de är tillgängliga och användbara. Även övriga entréer till publika lokaler, arbetslokaler och bostadshus ska vara tillgängliga och användbara om det behövs för att uppfylla kraven på tillgänglighet och användbarhet. Tillgängliga entréer ska vara lätta att upptäcka. För småhus är tillgängligheten till

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

Miljö- och
samhällsbyggnadsnämnden

byggnaden tillgodosedd, om det med enkla åtgärder i efterhand går att på tomten ordna en ramp till entrén.

Allmänt råd

Utöver huvudentrén kan även andra entréer behöva göras tillgängliga och användbara, t.ex. i situationer där terrängen eller placeringen av bostadskomplement gör att avståndet annars blir för långt, se vidare avsnitt 3:23. För att en entré ska vara lätt att upptäcka bör den vara a) kontrastmarkerad, se vidare avsnitt 3:1223, och b) väl belyst, se vidare avsnitt 3:1224. Orienterande skyltar bör utformas enligt avsnitt 3:1225. Regler om ramper finns i avsnitt 3:1422. (BFS 2013:14)

3:146 Tillgänglighet och användbarhet i enskilda bostäder i ett plan

Rum, balkonger, terrasser och uteplatser ska vara tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelseförmåga. För sådana terrasser som kompletterar tillgängliga och användbara samt väl placerade balkonger är tillgängligheten och användbarheten tillgodosedd, om det med enkla åtgärder i efterhand går att ordna en ramp. Minst dörren till huvudentrén samt minst en dörr till varje rum (inklusive rum för matlagning och ett hygienrum), balkong, terrass och uteplats ska medge passage med rullstol. Det ska finnas tillräcklig plats att öppna och stänga dörrarna från rullstolen. Minst ett hygienrum ska vara tillgängligt och användbart för personer med nedsatt rörelseförmåga och utformas så att det lätt kan ordnas plats för medhjälpare. I det tillgängliga och användbara hygienrummet ska också gå att ordna en separat duschplats om en sådan saknas från början. (BFS 2013:14).

Allmänt råd

Dimensionerande mått som är lämpliga med hänsyn till tillgängligheten och användbarheten i rum finns i SS 91 42 21 (normalnivån). Studentbostäder om högst 35 m² enligt avsnitt 3:225 kan utformas utan plats för medhjälpare på sängens bortsida. Plats för medhjälpare och separat dusch kan ordnas t.ex. genom att ett badkar tas bort. Regler om lämplig utformning av trösklar finns i avsnitt 3:143. (BFS 2016:6).

3:147 Tillgänglighet och användbarhet i enskilda bostadslägenheter i flera plan
Kraven i avsnitt 3:146 ska uppfyllas på hela entréplanet.

Allmänt råd

Regler om utformning av bostäder i flera plan finns i avsnitt 3:221. (BFS 2011:26).

3:221 Bostäder i flera våningsplan

I bostäder med flera plan ska entréplanet minst rymma – ett hygienrum enligt avsnitt 3:146, – avskiljbar sängplats (sovalkov), – möjlighet till matlagning, – utrymme för

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

Miljö- och
samhällsbyggnadsnämnden

måltider, – utrymme för sittgrupp, – entréutrymme, – utrymme för förvaring, och – utrymme för att tvätta och torka tvätt maskinellt om gemensam tvättstuga saknas. (BFS 2011:26).

Allmänt råd

Regler om tillgänglighet och användbarhet i enskilda bostadslägenheter i flera plan finns i avsnitt 3:147. (BFS 2011:26).

3:422 Avfallsutrymmen och avfallsanordningar

I eller i anslutning till en byggnad ska det finnas utrymmen eller anordningar för hantering av avfall som kan nyttjas av alla brukare av byggnaden. För småhus får lösa avfallsbehållare användas. Utrymmena ska utformas och dimensioneras så att de, utöver vad som anges i avsnitt 3:42, möjliggör återvinning av avfallet.

Allmänt råd

Hushållsavfall som av hygieniska skäl behöver lämnas ofta, som t.ex. matavfall, bör kunna lämnas så nära bostaden som möjligt. Avståndet mellan byggnadens entréer och utrymmen eller anordningar för avfall bör inte överstiga 50 meter för flerbostadshus. [---]

3:512 Tillgängliga och användbara entréer till byggnader

Nivåskillnader till huvudentréer ska överbryggas om det inte finns synnerliga skäl för avsteg. För småhus är kravet på tillgänglighet och användbarhet dock tillgodosett, om det i efterhand med enkla åtgärder går att ordna en ramp till entrén inom tomten. (BFS 2011:26).

Allmänt råd

Nivåskillnader vid huvudentréer kan t.ex. överbryggas med markuppbyggnad, ramper, hissar eller andra lyftanordningar. Synnerliga skäl för avsteg kan t.ex. vara att – markförhållandena inte medger det, exempelvis på grund av att tomten inte rymmer en ramp, hiss eller annan lyftanordning, – åtgärden skulle medföra en förvanskning av en särskilt värdefull byggnad enligt 8 kap. 13 § PBL, – tillgängligheten och användbarheten trots åtgärden ändå inte förbättras exempelvis om det omedelbart innanför entrén finns en nivåskillnad som inte går att överbrygga, – en byggnad redan har en likvärdig tillgänglig och användbar entré, och – åtgärden skulle försämra framkomligheten i övrigt exempelvis om en ramp till en entré skulle försvåra tillgängligheten och användbarheten på en trottoar. (BFS 2011:26).

Bedömning i ärendet

Gåsen 34 är det västra av de tre centralt placerade kvarteren mellan Carl

Justerares signatur	Utdragsbestyrkande

Miljö- och
samhällsbyggnadsnämnden

Engströmskolan och Johnsons minne. På fastigheten planeras tre radhus med sammanlagt 11 lägenheter i två respektive tre våningar. I kvarteret planeras också ett växthus.

Projektet har föregåtts av en markanvisningstävling. Ändringar jämfört med tävlingsförslaget har hanterats av tjänsteperson och chef för Eslövs kommuns tillväxtavdelning och godkänts av Kommunstyrelsens arbetsutskott, KSAU, den 24 maj 2022 § 76.

Bygglov ska beviljas för en åtgärd inom detaljplan om alla villkor i 9 kap. 30 § plan- och bygglagen följs. Bygglov kan beviljas om det finns en liten avvikelse, eller flera små avvikelser, som sammantaget kan ses som en liten avvikelse.

I aktuellt ärende finns avvikelser från detaljplanen. Detaljplanen föreskriver att byggnad ska förläggas i förgårdslinjen och i huvudsak följa detaljplanens illustrationsplan. Huvudbyggnader avviker från detaljplanen såtillvida att de är indragna i förhållande till förgårdsmarken. Avvikelsen motiveras av att det annars inte är möjligt att göra byggnaderna tillgängliga i efterhand med ramp eftersom det också finns också en planbestämmelse om att förgårdsmarken ska hållas fri från staket eller annan fast anordning. Avvikelsen är också en förutsättning för att räddningstjänsten ska kunna komma fram på den smala gatan mellan kvarteren. Alternativet att tillgängliggöra varje radhus med marklutningar har utretts men förkastats av sökanden eftersom problemet gällande framkomlighet för räddningstjänsten skulle kvarstå.

Förslaget avviker även från bestämmelsen: "Radhusbebyggelsen ska utföras med en visuell variation i husbredd, på mellan 6 till 10 meter". Samtliga radhus är cirka sex meter vardera, avvikelsen motiveras med att variationen i stället för husbredd fås genom den delvis sågtandslika utformningen och samspelet mellan de olika fasadmaterialet.

Utformning

Fasader uppförs i tegel kombinerat med träpanel. Tak uppförs i svart papp med utanpåliggande solceller respektive sedumtak.

Byggnadshöjd

Gatufasader anses vara beräkningsgrundande. Byggnaderna är planenliga avseende byggnadshöjd.

Exploateringsgrad

Byggnadsarean är mindre än 40 % fastighetsarean. Byggnationen är planenlig avseende exploateringsgrad.

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

Miljö- och
samhällsbyggnadsnämnden

Tillgänglighet - Hisskrav

Radhusen betraktas som sammanbyggda enbostadshus då de både visuellt och funktionellt är självständiga. De har separata entréer och saknar gemensamma funktioner.

Då alla nödvändiga funktioner finns på entréplan (som i efterhand kan göras tillgängligt vilket är tillräckligt då det är fråga om sammanbyggda enbostadshus i enlighet med Boverkets byggregler 3:512), ställs inte något krav på hiss.

Boverket (<https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/regler-om-byggande/boverkets-byggregler/tillganglighet/nar-kravs-tillganglig-hiss/>) pekar på bristen av rättspraxis gällande hisskrav och menar att det behöver göras en analys i det enskilda fallet om hiss ska finnas i byggnaden.

Av Boverkets byggregler (BFS 2011:6) 3:111 följer att föreskrifter och allmänt råd i 3:147 avser både utformningskrav och tekniska egenskapskrav. Av 3:147 följer att om alla nödvändiga funktioner (listade i 3:221) finns i bottenplanet är myndighetskraven gällande tillgänglighet uppfyllda. Funktionerna som ska finnas, och också finns, är ett tillgängligt hygienrum, avskiljbar sängplats, möjlighet till matlagning, utrymme för måltider, utrymme för sittgrupp, entréutrymme, utrymme för förvaring och utrymme för att tvätta och torka tvätt maskinellt.

Byggnaden har fler än en våning och ska enligt grundregeln ha hiss om det behövs för att uppfylla kraven i 8 kap. 1 § 3 plan- och bygglagen. Eftersom alla bostäder i aktuellt ärende har samtliga funktioner på bottenplan och det inte finns någon bostad som inte nås från marken menar förvaltningen att det med stöd av plan-och byggförordningen 3 kap. 4 § första stycket jämte Boverkets byggregler 3:147 inte finns stöd för att ställa krav på hiss. Vare sig för de bostäder som har 2 eller 3 våningar. Undantaget ifrån första stycket i 3 kap. 4 § plan-och byggförordningen som följer av andra stycket avser i stället situationer då det finns en lägenhet som inte kan nås från marken.

Med den sökta utformningen är det alltså möjligt att utföra en byggnad i tre våningar utan krav på hiss.

Buller

Bullerkraven angivna i detaljplan ska enligt bullerutredning i ärendet klaras.

Möjligheten att hantera avfall

Av Boverkets byggregler 3:422 följer av det allmänna rådet att avståndet mellan byggnads entré och plats för att lämna avfall inte bör överstiga 50 meter. Avståndet överskrids för några bostäder vilket godtas med stöd av Boverkets byggregler 1:21.

Justerares signatur	Utdragsbestyrkande

Miljö- och
samhällsbyggnadsnämnden

Parkering

Gässen, de tre kvarteren, kommer sammantaget att ha 35 parkeringsplatser. En parkeringsplats per bostadslägenhet varav 5 stycken för rörelsehindrade och 70 cykelparkeringsplatser anses vara tillräckligt för de centralt placerad bostäderna.

Av Boverkets byggregler 3:122 allmänna rådet andra stycket följer att parkeringsplatser ska kunna anordnas inom 25 meters avstånd från bostäder. Avståndet överskrids något för några av bostäderna, vilket godtas med stöd av Boverkets byggregler 1:21.

Avgift

Ansökan inkom den 20 oktober 2022 begäran om komplettering skickades den 9 november 2022. Komplettering inkom den 25 november 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 25 november 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 § jämte 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen samt 9 kap. 37 a § samma lag, med villkoret att byggherren innan startbesked meddelas ska redovisa hur detaljplanekravet avseende radonskyddat utförande uppnås.

Kontrollansvarig för åtgärden är Niclas Johansson vars certifikat är giltigt till och med den 30 november 2027. 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 34 796 kronor och avgift för tekniskt genomförande 40 572 kronor. Planavgiften är 72 450 kronor. Totalt 147 818 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.

Justerares signatur	Utdragsbestyrkande

Miljö- och
samhällsbyggnadsnämnden

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 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.
- Planering av mark vid tomtgräns ska ske i samråd med berörda markägare så att ytvatten inte kan rinna in på angränsande tomter.
- Den beslutade avgiften kommer att faktureras. Mervärdesskatt betalas inte på 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.

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
8. behovet av ytterligare sammanträden.

Lag (2020:603).

Justerares signatur	Utdragsbestyrkande

Miljö- och
samhällsbyggnadsnämnden

Av plan- och bygglagen 8 kap. följer:

4 § Ett byggnadsverk ska ha de tekniska egenskaper som är väsentliga i fråga om

1. bärförmåga, stadga och beständighet,
2. säkerhet i händelse av brand,
3. skydd med hänsyn till hygien, hälsa och miljön,
4. säkerhet vid användning,
5. skydd mot buller,
6. energihushållning och värmeisolering,
7. lämplighet för det avsedda ändamålet,
8. tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga,
9. hushållning med vatten och avfall,
10. bredbandsanslutning, och
11. laddning av elfordon.

Vad som krävs för att ett byggnadsverk ska anses uppfylla första stycket framgår av föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 2 §. Lag (2020:239).

Följande handlingar ska lämnas in inför mötet:

- Förslag till kontrollplan med tillhörande riskbedömning
- Geoteknisk undersökning
- Energiberäkning
- Projekteringsanvisningar - EKS (BFS 2011:10) avdelning A 21 §
- Dimensioneringskontroll - EKS (BFS 2011:10) avdelning A 25 §
- Konstruktionsdokumentation - EKS (BFS 2011:10) avdelning A 29 §
- Konstruktionshandlingar
- VA-handlingar
- Dagvattenhantering
- Ventilationshandlingar
- Brandskyddsbeskrivning
- Redovisning av radonskydd

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.

Justerares signatur	Utdragsbestyrkande

Miljö- och
samhällsbyggnadsnämnden

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

Beslutet skickas till

Bostadsrättsföreningen Trädgårdsstaden i Eslöv, Mikael Sjunnesson

Niclas Johansson

Eslövs kommun, Kommunledningskontoret

Kart- och bygglovsavdelningen

Paragrafen är justerad

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

Miljö- och
samhällsbyggnadsnämnden

§ 19

Byggnadsverk taget i bruk utan slutbesked, Stora Coop, Hangaren 1, Fallskärmgatan 1 i Eslöv (TILLSYN.2019.4)

Ärendebeskrivning

Handla i Eslöv AB (fastighetsägaren) beviljades lov för nybyggnation av Stora Coop på fastigheten Hangaren 1 (Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens beslut 2017-12-13 § 213). I samband med slutsamrådet, som hölls den 1 mars 2019, upptäcktes att lokalerna hade tagits i bruk utan att miljö- och samhällsbyggnadsnämnden meddelat ett slutbesked. Ett byggnadsverk får inte tas i bruk de delar som omfattas av ett startbesked förrän byggnadsnämnden meddelat slutbesked. Detta tillsynsärende upprättades med anledning av överträdelsen. I detta beslut prövas frågan om byggsanktionsavgift för överträdelsen.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse. Byggnadsverk taget i bruk utan slutbesked, Stora Coop, Hangaren 1, Fallskärmgatan 1 i Eslöv (TILLSYN.2019.4)
- Beslutsunderlag. Byggnadsverk taget i bruk utan slutbesked, Stora Coop, Hangaren 1, Fallskärmgatan 1 i Eslöv (TILLSYN.2019.4)

Beredning

Handla i Eslöv AB inkom den 14 november 2017 med en ansökan om bygglov för nybyggnation på rubricerad fastighet. Bygglov för åtgärden beviljades av miljö- och samhällsbyggnadsnämnden den 13 december 2017 (Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens beslut 2017-12-13 § 213).

Den 1 mars 2019 hölls slutsamråd på fastigheten. Närvarande vid mötet var, utöver förvaltningens tjänstepersoner, kontrollansvarig och byggherren. Under slutsamrådet konstaterades att nödvändig dokumentation inte redovisats. En slutbesiktning av brandskyddet saknades liksom intyg för säker vatteninstallation, ventilation, VVS-installationer, elinstallation samt säkerhet vid användning. Därmed saknades underlag inför bedömning av slutbesked.

Vid slutsamrådet upptäckte förvaltningens personal en så kallad workshop i lokalen. Denna sammankomst var arrangerad för personal i den blivande butiken. Den kontrollansvarige och förvaltningen avbröt samrådet med anledning av aktiviteterna i lokalen. Förvaltningen informerade byggherren om att all personal ska lämna byggnaden. Byggherren valde att inte följa anvisningen gällande utrymning, då det skulle medför höga kostnader.

Justerares signatur	Utdragsbestyrkande

Miljö- och
samhällsbyggnadsnämnden

Den 1 mars 2019 utfärdade förvaltningen användningsförbud gällande Stora Coop Flygstaden. Den 4 mars 2019 upphävde förvaltningen beslutet om användningsförbud, då byggherren inkommit med dokumentation. Beslut om interimistiskt slutbesked gällande Stora Coop Flygstaden utfärdades också den 4 mars 2019.

Stora Coop Flygstaden omfattar ytan 4747,5 kvadratmeter. Den totala ytan för all byggnation som omfattas av det beviljade lovet utgör 5462 kvadratmeter. Slutbesked för all byggnation som omfattas av lovet utfärdades först den 28 juni 2019.

Yttranden

Förvaltningen utfärdade förslag till beslut i detta tillsynsärende den 6 maj 2020. Förvaltningens förslag till beslut har fastighetsägaren bemött i ett yttrande som registrerats hos förvaltningen den 22 maj 2020. Fastighetsägarens yttrande bifogas underlaget till detta beslut.

I sitt yttrande argumenterar fastighetsägaren för en nedsättning av den beräknade byggsanktionsavgiften. Fastighetsägaren vill göra gällande att byggsanktionsavgiften är felaktigt beräknad, då sanktionsarean bör omfatta endast cirka 50 kvadratmeter, och att det dessutom finns grund för att sätta ned en korrekt beräknad byggsanktionsavgift till en fjärdedel.

Fastighetsägaren vill också hävda att byggnaden var en säker plats att vistas på, trots att slutbeskedet ännu inte utfärdats. Byggherren menar att vid tidpunkten för ibruktagandet hade kontroller utförts i sådan omfattning att byggnaden kunde bedömas som säker, och att överträdelsen därför får betraktas som en mindre allvarlig överträdelse.

Fastighetsägarens invändningar mot förvaltningens förslag till beslut bemöts nedan, under motivering.

Motivering

- Frågan om överträdelse

Av 10 kap. 4 § plan- och bygglagen (2010:900) följer:

Ett byggnadsverk får inte tas i bruk i de delar som omfattas av ett startbesked för byggåtgärder förrän byggnadsnämnden har gett ett slutbesked, om nämnden inte beslutar annat.

Foton tagna i samband med slutsamrådet som hölls den 1 mars 2019 visar att arbetet som består i att inreda för den framtida butiken är långt framskridet. På foton syns hyllor, diskar, maskiner och annan utrustning avsedd för driften av en butik. En del

Justerares signatur	Utdragsbestyrkande

Miljö- och
samhällsbyggnadsnämnden

hyllor har redan försetts med varor. Av foton framgår att det inte endast handlar om inflyttning av föremål. På foton syns även personal ingående i den blivande butiksverksamheten. Det handlar om personer som saknar funktion och koppling till själva byggprojektet. Detta har iakttagits och dokumenterats innan slutbesked utfärdats.

I fastighetsägarens yttrande till förvaltningen ställs följande fråga: Är det visat att byggnaden tagits i bruk i rättslig mening? Fastighetsägarens mening förefaller vara att sådant arbete som utförts i syfte att anpassa eller färdigställa lokalen för dess avsedda användning, inte skulle utgöra ett ibruktagande. Till stöd för denna uppfattning hänvisar fastighetsägaren till den definition av fastighetstillbehör som framgår av 2 kap. 1 & 2 §§ jordabalken (1970:994), där det framgår att hylla, disk och skyltfönsteranordning är att betrakta som tillbehör till fastighet. Att anbringa hylla, disk eller skyltanordning skulle därmed enligt fastighetsägaren vara aktiviteter som inte ska träffas av ett användningsförbud. Förvaltningen finner att bedömningar i frågan om huruvida specifika föremål är att betrakta som tillbehör till fastigheten inte är avgörande i det aktuella fallet. Förvaltningens uppdrag är att bedöma helheten, att bedöma i frågan om hur lokalen utnyttjas. Förvaltningens bedömning är att föremål och aktiviteter som framgår av foton, och som förvaltningens representanter likaså iakttog i samband med slutsamrådet den 1 mars 2019, inte är förenliga med bestämmelsen i 10 kap. 4 § plan- och bygglagen. Närvaron av den vid tidpunkten obehöriga personalen, som utför arbetsuppgifter som rimligen får betraktas ligga mycket nära den dagliga driften av en butik, är enligt förvaltningens bedömning en överträdelse.

Fastighetsägaren har även ifrågasatt förvaltningens bedömning gällande ytan som ligger till grund för beräkningen av byggsanktionsavgiften. Fastighetsägaren menar att byggsanktionsavgiften ska stå i proportion till den yta som tagits i bruk, och att döma av fastighetsägarens yttrande borde ytan som ligger till grund för beräkning av byggsanktionsavgiften begränsas till 50 kvadratmeter. Fastighetsägaren syftar då på den yta som nyttjades i anslutning till den workshop som arrangerades för anställda i butiken. Det kan vara så att personalen har uppehållit sig vid denna plats i samband med fika och lunch, men den bild som framkommer genom den totala mängden av foton talar för att ännu mer tid tillbringats på andra platser inom lokalen, till exempel vid hyllor i samband med placering av varor. Att den yta som tagits i bruk skulle vara begränsad till ett snävt område kring ett dukat bord är enligt förvaltningens bedömning helt orimlig.

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

Miljö- och
samhällsbyggnadsnämnden

Dessutom förhåller det sig på det viset att personer som befann sig inom byggnadsverket skulle under olyckliga omständigheter vara beroende utrymningsvägar. Fastighetsägaren har genom sitt yttrande till förvaltningen hävdade att personal som vistades i byggnadsverket befann sig i en säker miljö, men det är dock en bedömning som är gjord efter ibruktagandet. Förvaltningen har under utredningen av ärendet inte funnit något som talar för att fastighetsägaren gjorde en bedömning av säkerheten innan ibruktagandet. Enligt förvaltningens bedömning är det återigen inte rimligt att peka ut en yta motsvarande cirka 50 kvadratmeter som en begränsning för ibruktagandet. Bedömningen av säkerheten måste i detta fall betraktas i större perspektiv.

Förvaltningens bedömning är att en överträdelse har ägt rum. Förvaltningens bedömning i frågan om ibruktagen ytan, som redan förmedlats genom förvaltningens förslag till beslut, utgör ännu förvaltningens bestämda uppfattning av situationen. Förvaltningens bedömning är att bestämmelsen i 10 kap. 4 § plan- och bygglagen har överträtts.

- Frågan om ingripande

Av 11 kap. 5 § plan- och bygglagen följer:

En tillsynsmyndighet ska pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd enligt detta kapitel, så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i denna lag, i föreskrifter, domar eller andra beslut som har meddelats med stöd av lagen eller i EU-förordningar som rör frågor inom lagens tillämpningsområde.

Förvaltningen bedömer att ett ingripande är skäligt, då en överträdelse ägt rum, och att bedömning om påföljd för överträdelsen ska ske, i enlighet med 11 kap. 5 § plan- och bygglagen.

- Påföljd för överträdelsen

Av 11 kap. 51 § plan- och bygglagen följer:

Om någon bryter mot en bestämmelse i 8-10 kap. eller i föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av någon av bestämmelserna i 16 kap. 2-10 §§ eller mot en bestämmelse i en EU-förordning om krav på byggnadsverk eller byggprodukter, ska tillsynsmyndigheten ta ut en särskild avgift (byggsanktionsavgift) enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 12 §.

Av 1 kap. 7 § plan- och byggförordning (2011:338) följer:

Med sanktionsarea avses i denna förordning den area som i fråga om

1. en lov- eller anmälningspliktig åtgärd motsvarar brutto- eller öppenarean eller en

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

Miljö- och
samhällsbyggnadsnämnden

kombination av dessa minskad med 15 kvadratmeter, eller
2. en markåtgärd motsvarar den area som åtgärden avser. Förordning (2013:308).

Av 9 kap. 1 § plan- och byggförordningen följer:

En byggsanktionsavgift enligt 11 kap. plan- och bygglagen (2020:900) ska tas ut för de överträdelser och med det belopp som följer av detta kapitel. Avgiften fastställs med tillämpning av det prisbasbelopp som gäller för det år som beslutet om avgiften fattas. Avgiften får uppgå till högst 50 prisbasbelopp. Förordning (2013:308).

Av 9 kap. 18 § plan- och byggförordning följer:

Byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 4 § plan- och bygglagen (2010:900) ta en byggnad i bruk efter nybyggnad innan byggnadsnämnden har gett ett slutbesked är,

3. för ett flerbostadshus, en kontorsbyggnad, en handelsbyggnad eller en byggnad för kultur- eller idrottsevenemang, 0,6 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,004 prisbasbelopp per kvadratmeter av byggnadens sanktionsarea.

Om endast en del av en byggnad tas i bruk i strid med 10 kap. 4 § plan- och bygglagen, ska det som anges i första stycket om sanktionsarea i stället avse den area som tas i bruk.

Förordning (2014:471).

Förvaltningen bedömer att en byggsanktionsavgift ska tas ut i enlighet med 11 kap. 51 § plan- och bygglagen, och att beräkning av avgiften ska ske i enlighet med 9 kap. 18 § plan- och byggförordning.

- Beräkning av byggsanktionsavgift

Prisbasbeloppet för år 2023 uppgår till 52 500 kronor. Den sanktionsgrundande arean utgör 4747,5 m². Sanktionsarean är lika med brutto- och/eller öppenarean minskat med 15 m², vilket i detta fall innebär (4747,5 – 15) 4732,5 m². Den beräknade byggsanktionsavgiften blir därmed $(0,6 * 52500) + (0,004 * 52500 * 4732,5) = 1\ 025\ 325$ kronor (se bilaga).

- Eventuella skäl till nedsättning av byggsanktionsavgift

Av 11 kap. 53 § plan- och bygglagen följer:

En byggsanktionsavgift ska tas ut även om överträdelserna inte har skett uppsåtligt eller av oaktsamhet. Avgiften behöver dock inte tas ut om det är oskäligt med hänsyn till

1. att den avgiftsskyldige på grund av sjukdom inte har förmått att själv eller genom någon annan fullgöra sin skyldighet,
2. att överträdelserna berott på en omständighet som den avgiftsskyldige inte har

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

Miljö- och
samhällsbyggnadsnämnden

kunnat eller bort förutse eller kunnat påverka, eller
3. vad den avgiftsskyldige har gjort för att undvika att en överträdelse skulle inträffa.

Av 11 kap. 53 a § plan- och bygglagen följer:

En byggsanktionsavgift får i ett enskilt fall sättas ned om avgiften inte står i rimlig proportion till den överträdelse som har begåtts. Avgiften får sättas ned till hälften eller en fjärdedel.

Vid prövningen enligt första stycket ska det särskilt beaktas om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet eller om överträdelsen av andra skäl kan anses vara av mindre allvarlig art. Lag (2013:307).

En fullständig uppräknings av skäl till avgiftsbefrielse framgår av 11 kap. 53 § plan- och bygglagen. Förutsatt att byggherren kan visa att en sådan befrielsegrund förevarit, ska byggsanktionsavgift inte tas ut. Förvaltningen bedömer att ingen av de uppräknade befrielsegrunderna förelegat i detta ärende.

Beträffande frågan om nedsättning enligt 11 kap. 53a § plan- och bygglagen bedömer förvaltningen enligt följande. Av förarbetena till 11 kap. 53 a § plan- och bygglagen, prop. 2012/13:104 sidan 7, följer att avgiftsskyldigheten bygger på ett strikt ansvar vilket innebär att en avgift ska tas ut även för överträdelser som inte sker uppsåtligen eller av oaktsamhet. Vidare anges, på sidan 16, att en överträdelse inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet kan innebära att den i ett enskilt fall bedöms vara mindre allvarlig. Ett exempel på en sådan situation kan vara när överträdelsen har sin grund i en felbedömning huruvida en åtgärd kräver lov eller anmälan. Det ska också särskilt beaktas om överträdelsen av andra skäl kan anses vara av mindre allvarlig art. Så kan till exempel vara fallet när överträdelsen har ett samband med att byggnadsnämnden inte har handlagt ett ärende inom rimlig tid.

I det aktuella ärendet har fastighetsägaren tagit byggnaden i bruk utan att slutbesked getts och utan att ta hänsyn till riskerna. Slutbeskedet har den funktionen att en byggnadsnämnd ska pröva om byggherren har uppvisat att alla de krav som gäller för åtgärderna enligt lovet, kontrollplanen och startbeskedet är uppfyllda och att det inte finns skäl att ingripa enligt 11 kap. plan- och bygglagen. Vid tidpunkten för förvaltningens besök hade byggherren inte lämnat in den nödvändiga dokumentationen, exempelvis avseende brandskydd och ventilation. Denna dokumentation får anses vara väsentlig för en byggnad som är avsedd att användas som en lokal där personal, men även tillfälliga besökare, på goda grunder kan göra anspråk på att få vistas i en dokumenterat säker miljö. Att fastighetsägaren låtit icke behörig personal vistas i lokalen och låtit dem inreda och förse lokalen med material

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

Miljö- och
samhällsbyggnadsnämnden

och varor utan miljö- och samhällsbyggnadsnämndens föregående prövning av frågan om slutbesked kan inte anses vara en överträdelse som är av mindre allvarlig art. Det saknas därför skäl att sätta ned byggsanktionsavgiften i detta ärende. Byggsanktionsavgiften för att ha tagit byggnaden i bruk innan miljö- och samhällsbyggnadsnämnden gett slutbesked uppgår till 1 025 325 kronor och får anses stå i rimlig proportion till överträdelsen.

- Möjlighet att vidta rättelse

Av 11 kap. 54 § plan- och bygglagen följer:

En byggsanktionsavgift ska inte tas ut om rättelse sker innan frågan om sanktion eller ingripande enligt detta kapitel har tagits upp till överläggning vid ett sammanträde med tillsynsmyndigheten.

Mark- och miljööverdomstolen har i ett avgörande slagit fast att ett påbörjande av byggnadsarbeten utan startbesked kan rättas genom att de åtgärder som vidtagits återställs (MÖD mål nr 2014-01-08 mål nr P 7235-13). Domen innebär att vid förekomst av olovligt uppförd byggnation kan rättelse ske genom att det olovligt uppförda återställs, tas bort. I nu aktuellt ärende är det dock inte fråga om en byggnad som uppförts olovligen och utan startbesked. Det handlar om en byggnad som togs i bruk innan slutbesked, och den nämnda domen ovan ger i det aktuella fallet inte vägledning när det gäller bedömning av eventuell rättelse.

Byggherren tog byggnaden i bruk innan förvaltningen meddelat slutbesked, och utan att informera förvaltningen. Vid tidpunkten för slutsamrådet arbetade obehörig personal i den blivande butiken. Förvaltningen meddelade byggherren att lokalen ska utrymmas, men byggherren valde att inte följa förvaltningens maning. Förvaltningen utfärdade användningsförbud samma dag som slutsamrådet ägde rum.

Användningsförbudet upphävdes fyra dagar senare, i samband med att byggherren inkom med proportionerlig dokumentation.

Förvaltningen bedömer att rättelse enligt 11 kap. 54 § plan- och bygglagen inte är en möjlighet i detta fall. Att fullständig dokumentation inkom i efterhand, innebär inte att rättelse har vidtagits, utan endast att ibruktageandet från och med tidpunkten för utfärdandet av slutbeskedet inte längre är att betrakta som en pågående och olovlig åtgärd.

- Definition av avgiftsskyldig person

Av 11 kap. 57 § plan- och bygglagen följer:

En byggsanktionsavgift ska tas ut av

1. den som när överträdelsen begicks var ägare till den fastighet eller det

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

Miljö- och
samhällsbyggnadsnämnden

- byggnadsverk som överträdelsen avser,
2. den som begick överträdelsen, eller
3. den som har fått en fördel av överträdelsen.

Handla i Eslöv AB (org. Nr:556686–0721) är ägare till fastigheten Hangaren 1, och likaså den som ansökt om lov för åtgärden. Förvaltningen bedömer att Handla i Eslöv AB är den som skulle få fördel av överträdelsen, och att Handla i Eslöv AB därmed är den avgiftsskyldige.

- Frågan om preskription inträtt

Av 11 kap. 58 § plan- och bygglagen följer:

Innan tillsynsmyndigheten beslutar att ta ut en byggsanktionsavgift ska den som anspråket riktas mot ges tillfälle att yttra sig.

En byggsanktionsavgift får inte beslutas, om den som anspråket riktas mot inte har getts tillfälle att yttra sig inom fem år efter överträdelsen.

Överträdelsen begicks i slutet av februari och i början av mars 2019, förvaltningen har gett Handla i Eslöv AB (den avgiftsskyldige) möjlighet att yttra sig över förslaget till beslut inom fem år efter det att överträdelsen begick, vilket innebär att preskription inte har inträtt.

Beslut

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutar att, med anledning av att den lagfarne ägaren – Handla i Eslöv AB – (org. Nr:556686-0721) på sin fastighet Hangaren 1, överträtt bestämmelsen i 10 kap. 4 § plan- och bygglagen, med stöd av 11 kap. 51 § plan- och bygglagen och 9 kap. 18 § plan- och byggförordning ta ut byggsanktionsavgiften 1 025 325 kronor av Handla i Eslöv AB.

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

- Av 11 kap. 59 § plan- och bygglagen följer: ett beslut om att ta ut en byggsanktionsavgift ska delges en avgiftsskyldige.

Justerares signatur	Utdragsbestyrkande

Miljö- och
samhällsbyggnadsnämnden

- Av 11 kap. 61 § plan- och bygglagen följer: en byggsanktionsavgift ska betalas inom två månader efter det att beslutet om att ta ut avgiften har delgetts den avgiftsskyldige enligt 59 §. Det gäller dock inte, om tillsynsmyndigheten har bestämt en senare betalningsdag. Ett beslut om byggsanktionsavgift får efter sista betalningsdagen verkställas som en dom som vunnit laga kraft. Om ett beslut om byggsanktionsavgift inte har verkställts inom tio år från det att beslutet vunnit laga kraft, behöver avgiften inte betalas.

Beslutet skickas till

Handla i Eslöv AB

Adacta Advokatbyrå AB, advokat Raymond Nordin Morard

Kart- och bygglovsavdelningen

Paragrafen är justerad

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

Miljö- och
samhällsbyggnadsnämnden

§ 20

Bygglov för nybyggnad av mobilbasstation samt fackverkstorn och teknikbodar på fastigheten Ellinge 34:1, Ellinge Gård, Eslöv (BYGG.2022.375)

Ärendebeskrivning

Bygglov för nybyggnad av mobilbasstation samt fackverkstorn och teknikbodar på fastigheten ELLINGE 34:1, Ellinge Gård, Eslöv.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse. Bygglov för nybyggnad av mobilbasstation samt fackverkstorn och teknikbodar på fastigheten Ellinge 34:1, Ellinge Gård, Eslöv (BYGG.2022.375)
- Beslutsunderlag. Bygglov för nybyggnad av mobilbasstation samt fackverkstorn och teknikbodar på fastigheten Ellinge 34:1, Ellinge Gård, Eslöv (BYGG.2022.375)

Beredning

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beviljade den 16 maj 2018 § 92 bygglov för den här masten. Åtgärden påbörjades inte inom två år varför en ny ansökan inkommit.

Det finns i dag en luftledning på platsen som måste tas bort eller grävas ner.

Åtgärden ligger inom riksintresse för kulturmiljö och även inom av länsstyrelsen utsett område för särskilt värdefulla kulturmiljöer.

Riksintresse M63 Ellinge-Västra Sallerup

"Uttryck för riksintresset: Betade strandängar utmed Bråån samt vidsträckta fält och rikt allésystem kring Ellinge tidigare befästa slott. Slottet är av medeltida ursprung men omgestaltades under 1700- och 1800-talen - främst i enlighet med renässansens stilideal. Vallgravar och park, välbevarad ekonomi- och arbetarbebyggelse av såväl tegel som korsvirke, förvaltarbostad, skola och smedja. Kristinebergs herrgårdsanläggning från 1815."

Remissinstanser

Ärendet har remitterats till Trafikverket, Luftfartsverket, Försvarmakten och Swedavia Airports. Ingen erinran har inkommit.

Kraftringen informerar i sitt remissvar om en markförlagd högspänningskabel som måste vara åtkomlig för reparation.

Justerares signatur	Utdragsbestyrkande

Miljö- och
samhällsbyggnadsnämnden

Remissvaren bifogas.

Strandskydd

En ny strandskyddsdispens krävs för åtgärden eftersom den tidigare beviljade strandskyddsdispensen inte längre är giltig. Sökanden har fått information om detta via e-post den 20 december 2022.

Berörda sakägare

Samfällighetsförening Ellinge S:1 har erinrat mot åtgärden eftersom placeringen inte tar hänsyn till omgivande natur. I yttrandet föreslås också en alternativ placering i Örtofta. Yttrandet bifogas.

Motivering

Av 9 kap. plan- och bygglagen följer:

31 § Bygglagen ska ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärden

1. inte strider mot områdesbestämmelser,
2. inte förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2 eller 3 §, och
3. uppfyller de krav som följer av 2 kap. och 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7, 9-11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser. Lag (2014:900).

Av 2 kap. plan- och bygglagen följer:

1 § Vid prövningen av frågor enligt denna lag ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen.

2 § Planläggning och prövningen i ärenden om lov eller förhandsbesked enligt denna lag ska syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov.

Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 kap. och 4 kap. 1-8 §§ miljöbalken ska tillämpas. Lag (2014:862).

3 § Planläggning enligt denna lag ska med hänsyn till natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter samt mellankommunala och regionala förhållanden främja

1. en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden och kommunikationsleder,

2. en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper,

3. en långsiktigt god hushållning med mark, vatten, energi och råvaror samt goda miljöförhållanden i övrigt,

Justerares signatur	Utdragsbestyrkande

Miljö- och
samhällsbyggnadsnämnden

4. en god ekonomisk tillväxt och en effektiv konkurrens, och
5. bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet.
Även i andra ärenden enligt denna lag ska hänsyn tas till de intressen som anges i första stycket 1-5. Lag (2013:867).

4 § Vid planläggning och i ärenden om bygglov eller förhandsbesked enligt denna lag får mark tas i anspråk för att bebyggas endast om marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet.

5 § Vid planläggning och i ärenden om bygglov eller förhandsbesked enligt denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till

1. människors hälsa och säkerhet,
2. jord-, berg- och vattenförhållandena,
3. möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering, elektronisk kommunikation samt samhällsservice i övrigt,
4. möjligheterna att förebygga vatten- och luftföroreningar samt bullerstörningar, och
5. risken för olyckor, översvämning och erosion.

Bebyggelse och byggnadsverk som för sin funktion kräver tillförsel av energi ska lokaliseras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till energiförsörjningen och energihushållningen. Lag (2018:636).

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.

Justerares signatur	Utdragsbestyrkande

Miljö- och
samhällsbyggnadsnämnden

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).

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.

10 § Vid planläggning och i andra ärenden enligt denna lag ska miljö kvalitetsnormerna i 5 kap. miljöbalken eller i föreskrifter som har meddelats med stöd av 5 kap. miljöbalken följas.

11 § Planläggning och annan prövning enligt denna lag som avser en användning av ett mark- eller vattenområde som också har prövats eller ska prövas enligt annan lag ska samordnas med det andra arbetet, om det lämpligen kan ske.

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.

6 § Kraven på tillgänglighet och användbarhet i 1 § 3 och 4 § första stycket 8 gäller inte i fråga om

1. en arbetslokal, om kraven är obefogade med hänsyn till arten av den verksamhet som lokalen är avsedd för,
2. ett fritidshus med högst två bostäder, och
3. tillgänglighet till ett en- eller tvåbostadshus, om det med hänsyn till terrängen inte är rimligt att uppfylla kraven.

Lag (2011:335).

Av 6 kap. plan- och byggförordningen (2011:338) följer:

1 § I fråga om andra anläggningar än byggnader krävs det bygglov för att anordna, inrätta, uppföra, flytta eller väsentligt ändra...

Justerares signatur	Utdragsbestyrkande

Miljö- och
samhällsbyggnadsnämnden

5. radio- eller telemaster eller torn...
Förordning (2021:786).

Bedömning i ärendet

Platsen bedöms fortfarande vara väl lämpad för lokalisering av en telemast. Erinran från vägsamfällighetsföreningen Ellinge S:1 förändrar inte förvaltningens ställningstagande. Det allmänna intresset av ett väl fungerande mobiltelefonisystem väger tungt vid bedömningen.

Åtgärden anses inte ha någon sådan negativ påverkan av Riksintresset M63 Ellinge-Västra Sallerup, att det skulle föranleda en annan bedömning.

Förvaltningen föreslår att bygglov beviljas på nytt.

Avgift

Ansökan inkom den 15 november 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 15 november 2022. Bygglovsavgiften har reducerats med en femtedel med stöd av 12 kap. 8a § plan- och bygglagen då den elfte veckan, sedan ansökan inkom, påbörjats när miljö- och samhällsbyggnadsnämnden sammanträder den 25 januari 2023.

Beslut

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

Kontrollansvarig för åtgärden är Lennart Lundmark, certifierad av Kiwa, vars certifikat 03508 är giltigt till den 6 januari 2027. 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. Åtgärden omfattas inte av de undantag från krav på kontrollansvarig som listas i plan- och byggförordningen (2011:338) 7 kap. 5 §. 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 efter reduktion med 1/5 13 733 och avgift för tekniskt genomförande 4 830 kronor. Totalt 18 563 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.

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.

Upplysningar

- Åtgärden kräver tillstånd från fastighetsägaren.
- Senast 4 veckor innan masten reses ska flyghinderanmälan skickas till Försvarmakten.
- 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. Avgift för utstakning respektive lägeskontroll faktureras i samband med att utstakning/lägeskontroll utförs.

Kallelse till tekniskt samråd

Kontakta handläggaren med förslag på tider. Mötet hålls via Skype.

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,

Justerares signatur	Utdragsbestyrkande

Miljö- och
samhällsbyggnadsnämnden

7. byggnadsnämndens behov av ytterligare handlingar inför beslut om kontrollplan eller startbesked, och

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

Följande handlingar ska lämnas in inför mötet:

- Reviderad kontrollplan inklusive den riskbedömning som ligger till grund för kontrollplanen.

Beslutet skickas till



Lenart Lundmark



Kart- och bygglovsavdelningen

Paragrafen är justerad

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

Miljö- och
samhällsbyggnadsnämnden

§ 23

Information från miljöavdelningen

Ärendebeskrivning

Marielle Ekwurtzel, enhetschef tillsynsenheten, informerar nämnden om vad som är aktuellt på miljöavdelningen avseende tillsyn. Information ges angående de organisationsförändringar som genomförts inom stab och miljö där en tillsynsenhet skapats med en enhetschef på miljöavdelningen. Strategerna tillsammans med administratörerna går under staben men båda avdelningarna har en gemensam avdelningschef, stab- och miljöchef. Nämnden får även information om pågående rekrytering samt statistik avseende resultatet från 2022 gällande antal ärenden, antal besök/år, samt antal timmar registrerade i Ecos/månad. Enkätstatistik för hösten 2022 visar också på ett positivt intryck från medborgare av miljöavdelningen avseende bland annat trevligt bemötande, känslan att känna sig förstörd samt att det har varit lätt att komma i kontakt med kommunen.

Beslut

Informationen läggs till handlingarna.

Paragrafen är justerad

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

Miljö- och
samhällsbyggnadsnämnden

§ 24

Information om arbetet med att ta fram en miljöstrategi med planer

Ärendebeskrivning

Marie Brandt, miljöstrateg, informerar nämnden om arbetet med att ta fram en miljöstrategi för Eslöv, vilket ska bli styrsystemet för kommunens miljöarbete. Miljöstrategin har tre mål kopplade till sig: rik natur i Eslöv, ren miljö i Eslöv och begränsad klimatpåverkan i Eslöv. Till de tre respektive målen finns olika planer kopplade. En uppdelad organisation råder för arbetet där en organisation ansvarar för miljöstrategin och en för planerna, men arbetet löper parallellt med varandra. Syftet med miljöstrategin och planerna är att samla, presentera, följa upp och styra miljöarbetet framåt. De ska ge stöd i arbetet och visa riktning. Tydlighet, enkelhet och enhetlighet utgör de tre ledorden i arbetet.

Beslut

Informationen läggs till handlingarna.

Paragrafen är justerad

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