

Plats och tid	Stadshuset, Christian Nilsson, vån 2, 13:30 – 19:50
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) Roger Gustavsson (M) John Fidler (L) §§ 75-85, 87-93 Ronny Thall (SD) §§ 75-87, 89-93 Per Anders B Nilsson (V)
Övriga närvarande	Jenny Norman (nämndsekreterare) Dave Borg (förvaltningschef)
Utses att justera	Kent Björk (SD)
Justeringens plats o tid	Miljö och Samhällsbyggnad, 2024-05-28
Protokollet omfattar	§§ 75-93

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

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

Sekreterare _____
Jenny Norman

Ordförande _____
Bengt Andersson (M)

Justerande _____
Kent Björk (SD)

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

Innehåll

§ 75	Val av protokolljusterare och justeringsdag	
§ 76	Vårprognos 2024	2024/317
§ 77	Samråd detaljplan för Sebran 34 och 35 i Eslöv	2024/265
§ 78	Taxa för marknadskontroll	2024/305
§ 79	Remissvar Rätt frågor på regegringens bord - en ändamålsenlig regeringsprövning på miljöområdet (Mi 2024/658)	
§ 80	Förstudie av Trehäradsvägen etapp 2 (Gasverksgatan-Verkstadsvägen), val av utformningsförslag	2023/86
§ 81	Projekteringsförslag av Ölycke områdeslekplats	2022/736
§ 82	Taxa för upplåtelse av torgplatser och annan offentlig plats	2021/138
§ 83	Nybyggnad av mast för telekommunikation, Australien 1, Eslöv (BYGG 2024/82)	
§ 84	Förhandsbesked för tillbyggnad av affärs- och kontorshus Örnen 17 (BYGG 2024/75)	
§ 85	Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadhus Rönneholm 3:1, Stehag (BYGG 2024/160)	
§ 86	Tillsyn olovlig byggnation på fastigheten Brödåkra 2:16 (BYGG 2023/232)	
	•Publiceras ej på grund av personuppgifter	
§ 87	Tillsyn olovlig byggnation startat utan startbesked enbostadhus Öslöv 2:15 (BYGG 2024/179)	
	•Publiceras ej på grund av personuppgifter	
§ 88	Överklagande av Länsstyrelsen Skånes beslut avseende byggsanktionsavgift på Slaktaren 25 (BYGG 2023/422)	
§ 89	Informationspunkt - Kart- och bygglovsavdelningen	
§ 90	Informationspunkt - Hållbara transporter	
§ 91	Informationspunkt - PFAS	
§ 92	Redovisning av delegeringsbeslut för april 2024	2024/11
§ 93	Anmälningar för kännedom för april 2024	2024/12

Justerares signatur

Utdragsbestyrkande

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

§ 75

Val av protokolljusterare och justeringsdag

Kent Björk (SD) utses att jämte ordförande justera protokollet den 28 maj 2024

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

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

§ 76

MOS 2024/317

Vårprognos 2024**Beslut**

- Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden godkänner Vårprognos 2024 och överlämnar den till kommunstyrelsen.

- Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden föreslår kommunstyrelsen att föreslå kommunfullmäktige att utöka budgetramen med 3,5 mnkr för okompenserade kostnader avseende byggherrekostnad, seniorkort, indexkompensation 2024, tillkommande ytor för kvarteret Gåsen, gatuunderhåll samt vägbidrag.

- Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden godkänner återkoppling om åtgärder för att hantera underskottet.

Ärendebeskrivning

Vårprognos för miljö- och samhällsbyggnadsnämnden har tagits fram. Helårsprognosen visar på ett underskott på 4,1 mnkr. Prognosen har tagits fram med hänsyn till ökat gatuunderhållsbehov efter en hård vinter och översvämningar samt okompenserade kostnadsposter i budgeten. Förvaltningen har inte utrymme i budgeten för att täcka sådana kostnaderna.

Tilläggsanslag	mnkr
Byggherrekostnad	0,4
Seniorskort	0,2
Indexkompensation 2024	0,7
Tillkommande ytor kvarteret Gåsen	0,1
Gatuunderhåll	2,0
Vägbidrag (Nämndsbeslut MOS 2024/48)	0,1
Totalt utökad budgetram	3,5

I de fall nämnden beslutar om att ansöka om utökad budget och tilläggsanslag minskas prognostiserat underskott med motsvarande belopp till -0,6 mnkr.

Investeringsprognosen visar att 89,7 mnkr av investeringsmedel kommer att förbrukas vilket är 18,9 mnkr lägre än budgeterat. Projekten gång- och cykelväg Medborgarhuset etapp 1, Ölycke lekplats och Föreningstorget är

Justerares signatur

Utdragsbestyrkande

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

fortfarande i upphandlingsfas, varför det är svårt att förutse någon avvikelse mot investeringsbudget.

Hälsotalet för miljö- och samhällsbyggnadsnämnden är 92,1% och avser perioden maj 2023 till april 2024.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse. Vårprognos 2024
- Vårprognos 2024

Beredning

Vårprognosen har tagits fram i samråd med avdelningarna på Miljö och Samhällsbyggnad. Anvisningar från Kommunledningskontoret har följts.

Beslutet skickas till

Kommunstyrelsen
Ekonomiavdelningen

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

Samråd detaljplan för Sebran 34 och 35 i Eslöv**Beslut**

- Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden lämnar förvaltningens yttrande som sitt.

Ärendebeskrivning

Eslövs kommun har tagit fram ett förslag till ny detaljplan för Sebran 34 och 35 vid korsningen Repslagaregatan och Rundelsgatan, nordväst om Eslövs centrum. Detaljplaneförslaget möjliggör att flerbostadshus kan byggas inom området. Kommunstyrelsens arbetsutskott har den 12 mars 2024 § 43 beslutat att detaljplanen ska samrådas. Under samrådstiden har de som är berörda av detaljplanen möjlighet att lämna synpunkter.

Detaljplanen möjliggör cirka 80 bostäder i fyra bostadsbyggnader samt tillhörande byggnader för exempelvis miljöhus som avgränsar mot Repslagaregatan. De olika byggnadernas placering syftar till att skapa bullerskyddade uteplatser, avgränsade bostadsgårdar samt för att parkeringsplatser ska anordnas på fastighetens norra sida och därmed få en underordnad placering i området.

Mot gatan finns en biotopskyddad allé som kommer att återplanteras.

Planen handläggs med standardförfarande vilket innebär att det kommer att anordnas två kommunikationstillfällen i form av samråd och granskning.

Samrådstiden är från den 8 april till den 3 juni 2024.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse. Samråd detaljplan Sebran 34 och 35 i Eslöv, Eslövs kommun
- Kommunstyrelsens arbetsutskotts beslut den 12 mars 2024 § 43 om samråd detaljplan för Sebran 34 och 35 inkommen 2024-04-15
- Informationsblad samråd Sebran 34 och 35 inkommen 2024-04-15
- Plankarta samråd Sebran 34 och 35 inkommen 2024-04-17
- Planbeskrivning samråd Sebran 34 och 35 inkommen 2024-04-15
- Bullerutredning för kvarteret Sebran 34 och 35 med bilaga 3 inkommen 2024-04-15
- Dagvattenutredning för Sebran 34 och 35, Sweco, 2024-02-07 inkommen 2024-04-15
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning inom fastigheten Sebran 34, Eslövs kommun inkommen 2024-04-15

Justerares signatur

Utdragsbestyrkande

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

- Geoteknisk komplettering till Översiktlig miljöteknisk markundersökning inom fastigheten Sebran 34, Eslövs kommun inkommen 2024-04-15
- Sol- och skuggstudie för Sebran 34 och 35, Tengbom, 2024-01-05 inkommen 2024-04-15
- Trädinventering Sebran 34, Yggdrasil trädservice, 2022-03-25 inkommen 2024-04-15
- Stab och Miljös yttrande
- Kart- och bygglovsavdelningens yttrande
- Avdelningen Gata Trafik och Parks yttrande

Beredning

Respektive avdelning på Miljö och samhällsbyggnad har yttrat sig i ärendet och dessa yttranden bifogas.

Beslutet skickas till

Kommunstyrelsens arbetsutskott

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

Taxa för marknadskontroll**Beslut**

- Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden föreslår för kommunstyrelsen att föreslå för kommunfullmäktige att anta Taxa för marknadskontroll att gälla från och med 1 oktober 2024.

Ärendebeskrivning

Förslag till ny taxa är en anpassning till EU:s marknadskontrollförordning och berör miljö- och samhällsbyggnadsnämndens tillsyn. Marknadskontroll innebär att myndigheter granskar kemiska produkter och varor på marknaden för att försäkra att de uppfyller krav på hälsa, säkerhet och konsumentskydd, samt för att förhindra orättvis konkurrens. Om produkter inte möter lagstadgade krav, ska ansvariga myndigheter ingripa mot berörda aktörer. EU:s nya marknadskontrollförordning, antagen den 20 juni 2019, styr hur medlemsländernas kontroll ska organiseras, finansieras och utföras enligt enhetlig EU-lagstiftning, vilken inkluderar regler för bland annat kemiska och kosmetiska produkter samt tobak. Denna förordning började gälla i Sverige den 16 juli 2021.

Den 25 juli 2022 infördes ändringar i svensk lag som en följd av EU-förordningen, vilka klargör ansvarsfördelningen mellan statliga och kommunala myndigheter, samt kommunernas ansvar för marknadskontroll. Ansvarsfördelningen specificeras i förordningar, så som att kommunen har marknadskontrollansvar av mobila maskiner (8 a § förordningen om avgaskrav samt 9 b § förordningen om buller från utomhusutrustning). För kemiska produkter, varor och förpackningar har kommunerna marknadskontrollansvar enligt 2 kap. 32 b § miljötillsynsförordningen.

Med den nya förordningen introducerades även en enhetlig avgiftsgrund för marknadskontroll i 2 § lagen om marknadskontroll av varor, vilket ger kommuner rätt att fastställa avgifter för sin verksamhet. Detta ersätter tidigare avgiftsgrunder, såsom den i 27 kap. 1 § miljöbalken. Med anledning av förändringen behöver kommunen anta en ny taxa för att finansiera marknadskontrollen.

Justerares signatur

Utdragsbestyrkande

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse. Taxa för marknadskontroll
- Taxa för marknadskontroll

Beredning

Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens saknar idag en heltäckande taxa som gör det möjligt att finansiera all marknadskontroll som utförs i kommunen. Den nya taxan skulle innebära att marknadskontrollen finansieras med avgifter istället för skattemedel. Miljö och Samhällsbyggnad (förvaltningen) föreslår att timavgiften för tillsynen i taxa för marknadskontroll ska vara densamma som timavgiften i taxan för provning och tillsyn enligt miljöbalken, då tillsyn och omkostnader för marknadskontroll är densamma. Förvaltningen föreslår även att den nya taxan ska börja gälla från och med den 1 oktober 2024.

Beslutet skickas till

Kommunstyrelsen

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

**Remissvar Rätt frågor på regegringens bord - en ändamålsenlig
regeringsprövning på miljöområdet (SOU 2024:11)****Beslut**

- Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutar att meddela Klimat- och näringslivsdepartementet att Eslövs kommun inte har synpunkter på remissen *Rätt frågor på regeringens bord – en ändamålsenlig
regeringsprövning på miljöområdet*.

Ärendebeskrivning

Den 28 mars 2024 inkom remiss avseende betänkandet Rätt frågor på regeringens bord – en ändamålsenlig
regeringsprövning på miljöområdet från Klimat- och näringslivsdepartementet till Eslövs kommun. Remissen omfattar inte de delar i betänkandet som gäller havsbaserad vindkraftverk (del 2). Eslövs kommun har pekats ut som en av de instanser som har möjlighet att lämna synpunkter. Synpunkter ska inkomma senast den 31 maj 2024. Syftet med utredningen att lägga fram förslag på en mer effektiv och rättssäker hantering av miljöfrågor. Utredningen omfattar bland annat översyn av regeringens roll på miljöområdet inom olika avseenden, så som processen för regeringens tillåtlighetsprövning enligt 17 kap. miljöbalken samt överväga, och föreslår, under vilka ytterligare omständigheter som regeringen bör ha möjlighet att pröva frågor om tillstånd enligt miljöbalken. I utredningen har regeringens roll i miljöprövningen utvärderats för att bedöma om regeringen ska i vissa fall få minskad och i andra fall ökad möjlighet att ta över miljöprövningen. Utredningen omfattar även förslag på ändring i miljöbalken som gör det möjligt för vissa tillståndspliktiga verksamheter att ansöka till regeringen om undantag från kravet på miljökonsekvensbeskrivning (undantag från MKB-direktivet).

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse. Remiss Rätt frågor på regeringens bord – en ändamålsenlig
regeringsprövning på miljöområdet
- Remiss Rätt frågor på regeringens bord – en ändamålsenlig
regeringsprövning på miljöområdet, SOU 2024:11
- Remissvar avseende betänkandet Rätt frågor på regeringens bord – en ändamålsenlig
regeringsprövning på miljöområdet (SOU 2024:11)

Justerares signatur

Utdragsbestyrkande

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

Beredning

Med hänsyn till remissens omfattning och den korta svarstiden har Miljö och Samhällsbyggnad (förvaltningen) valt att avgränsa granskningen av betänkandet och fokuserat på påverkan på kommunens verksamhet och de utmärkande branscher som finns i kommunen, som jordbruk och livsmedelsindustrier.

I utredningen föreslås att överprövning av områdesskydd flyttas från regeringen till mark- och miljödomstolen. Förvaltningen instämmer med förslaget i utredningen att överprövning av områdesskydd lämpligen kan hanteras av mark- och miljööverdomstolen för att korta ner handläggningstiden. Förvaltningen har noterat att Lantbrukarnas riksförbund har yttrat sig om att de bedömer överprövning av vissa områdesskydd är av en sådan rikspolitisk betydelse att överprövningen bör ske av regeringen, så som upprättande, upphävande och ändring av naturreservat. Utredarna har gjort bedömningen att överprövningen inom områdesskydd till domstol istället för regeringen inte har en rikspolitisk betydelse och enskildas rättskyddsbehov kan lösas med tydliga normer och rättspraxis.

I förslaget till undantag från MKB-direktivet lyfts behovet av att snabbt kunna fatta beslut i vissa tillståndsprövningar för att värna samhällets behov, så som vid en kris. Av utredningens redovisning av konsekvenser för undantaget framgår det att det finns ett behov av att remissinstanserna utför sina uppgifter snabbt och effektivt. Det innebär att kommunen behöver bestämma hur dessa ärenden ska hanteras om svarstiden är kort och inte kan invänta att behandlas under ett nämndssammanträde. Förvaltningen bedömer att dessa frågor kan lösas genom delegeringsordningen, via ordförandebeslut eller av ett extrainsatt nämndssammanträde.

I utredningen föreslås det en ändring av 17 kap. 5 § miljöbalken för att skynda på handläggningen i ärenden där regeringen kan förbehålla sig att pröva tillåtligheten av vissa verksamheter. Aktuell myndighet eller kommun ska när de får kännedom om en verksamhet som omfattas av 17 kap. 3 § miljöbalken underrätta regeringen. Utredningen förslår att ”så snart som möjligt” läggs till i paragrafen för att förtydliga vikten av regeringen får rimlig tid på sig att ta ställning till om förbehåll ska ske innan beslut om tillåtlighet eller dom har meddelats. Förvaltningen bedömer att ändringen inte har någon påverkan på kommunens arbete.

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

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

Förvaltningens bedömning är att remissen omfattar många förändringar inom miljöområdet, men att dessa inte har en stor påverkan på Eslövs kommun. Förvaltningen föreslår därmed för miljö- och samhällsbyggnadsnämnden att meddela Klimat- och näringslivsdepartementet att Eslövs kommun inte har några synpunkter på remissen.

Beslutet skickas till

kn.remissvar@regeringskansliet.se
ewa.bergwall@regeringskansliet.se

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

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

§ 80

MOS 2023/86

**Förstudie av Trehäradsvägen etapp 2 (Gasverksgatan-
Verkstadsvägen), val av utformningsförslag****Beslut**

- Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutar att godkänna alternativ 2 och ge förvaltningen i uppdrag att gå vidare med projekteringen av Trehäradsvägen, etapp 2 i enlighet med förstudien.

Ärendebeskrivning

I Eslövs kommuns budget år 2024 samt flerårsplan 2025-2027 återfinns investeringsprojekt Trehäradsvägen, etapp 2 (Gasverksgatan – Verkstadsvägen) med en planerad ombyggnation under 2025 och 2026. Sträckan ska omgestaltas bland annat för att öka tryggheten och framkomligheten för oskyddade trafikanter.

I den fördjupade översiktsplanen för östra Eslöv (FÖP) benämns sträckan som huvudled för cykeltrafiken med separerade gång- och cykelbanor på båda sidor om vägen. FÖP:en och näringsidkarnas önskemål kring sträckans utformning skiljer sig åt. Förstudien har genomförts i samarbete med Lantmännen och Flexilast, som har sina fastigheter längs etappen. Dialog har även förts med andra näringsidkare rörande servitutsfrågor i korsningen Trehäradsvägen/Bruksgatan men det är dessa två som främst har den dimensionerande trafiken samt in- och utfarter som mest berörs av omgestaltningen.

Tre alternativ har arbetats fram i dialog med berörda parter.

I arbetet med östra Eslöv har en klimatanpassningsanalys tagits fram. Den har analyserat både skyfall och värme och resultatet visar att delar av Trehäradsvägen är utsatt för höga strålningstemperaturer. Med hjälp av bl. a regnbäddar och planteringar av träd längs sträckan kan de höga temperaturerna dämpas samtidigt som de hjälper till med skyfallshantering.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse. Förstudie av Trehäradsvägen, etapp 2 (Gasverksgatan – Verkstadsvägen), val av urformningsförslag
- Årsbudget – ”Budget 2024 samt flerårsplan 2025 till 2027”
- Fördjupad översiktsplan östra Eslöv
- Bilaga 1 ”Alternativ 1”

Justerares signatur

Utdragsbestyrkande

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

- Bilaga 2 ”Alternativ 2”
- Bilaga 3 ”Alternativ 3”
- Bilaga 4 ”Bilder på oskyddade trafikanter i farlig trafikmiljö”
- Bilaga 5 ”Flexilasts yttrande på alternativen”
- Bilaga 6 a ”Lantmännens yttrande på alternativen”
- Bilaga 6 b ”Lantmännens yttrande på alternativen”

Beredning**Bakgrund**

I förstudien har det noterats att lastbilstransporter parkerar på och längs med stora delar av dagens gång- och cykelbana vilket innebär att fotgängare och cyklister tvingas ta sig fram inne på Lantmännens fastighet bland lastbilar och truckar. Dessa händelser påverkar trafiksäkerheten negativt.

Förstudien avser att trafiksäkra sträckan i enlighet med FÖP:en och för de oskyddade trafikanterna. Dialog har förts med Lantmännen och Flexilast, som har många tunga och långa transporter längs med sträckan och hög intensitet under stora delar av året. Förstudien avser att tydliggöra gränsen mellan fastighetsmark och allmän platsmark genom någon typ av skiljeremsa, tex ett staket, samt att få till tydliga in- och utfarter.

Tre möten har genomförts tillsammans med Lantmännen för ett samarbete för bästa möjliga lösning utifrån de olika intressena längs med sträckan. Längs med Lantmännens fastighetsgräns ut mot Trehäradsvägen har förvaltningen och Lantmännen testat utformningsförslaget med hjälp av att placera ut koner. Konerna placerades ut den 30:e januari och togs in den 15:e mars.

Förstudien har också tagit särskild hänsyn till de långa och breda transporter som sker från Flexilasts verksamhet. Flexilast har sina infarter av transporter främst via Verkstadsvägen och utfart via Bruksgatan. Deras in- och utfarter längs med Trehäradsvägen påverkas därför inte av omgestaltningen. Däremot är deras transporter dimensionerande för utformningen av korsningarna och gatubreddens längs med sträckan.

Transporterna har iakttagits vid ett besök på Flexilast och hur de långa och breda transporterna tar sig ut från Bruksgatan och vidare på Trehäradsvägen, detta för att säkerställa att de projekterade körspåren stämmer.

Tre olika alternativ har arbetats fram som mer eller mindre tar hänsyn till olika intressen i gatumiljön. Utöver näringsidkarnas intressen har hänsyn

Justerares signatur

Utdragsbestyrkande

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

även tagits till FÖP:ens förslag till klimatanpassning samt ledningars befintliga lägen i marken. Gemensamt för samtliga alternativ är att de tillgodoser kravet på att sträckan får en utformning som innebär att den kan benämnas som huvudled för cykeltrafik utefter den kravställning som satts i FÖP:en. I Förstudien har utformningen anpassats för att gång- och cykelvägarna ska bli så breda som möjligt och därmed följa minimimått enligt VGU. I samtliga alternativ blir måtten på den södra gång- och cykelbanan densamma. På norra sidan varierar måtten på gång- och cykelbanan mellan 2,5 till 3 meter då körbanebredd och bredd på skiljeremsa påverkar måtten.

I korsningen Trehäradsvägen/Gasverksgatan planeras en upphöjd korsning för att säkrare kunna leda oskyddade trafikanter över Trehäradsvägen. Likaså föreslås en förbättrad passage, i form av ett nytillkommet övergångsställe på Bruksgatans norra ben och på södra sidan justeras befintligt övergångsställe. Förvaltningen anser det önskvärt att korsningen Trehäradsvägen/Bruksgatan hastighetssäkras för att ytterligare öka säkerheten för de oskyddade trafikanter som passerar Bruksgatan längs med Trehäradsvägen. På grund av befintlig sidospårsanläggning blir det dock kostsamt och svårt att anlägga hastighetssäkrade övergångsställen i korsningen Trehäradsvägen/Bruksgatan likt den som planeras i korsningen Trehäradsvägen/Gasverksgatan. En sådan åtgärd skulle innebära att sidospårsanläggningen behöver byggas om en lång sträcka både norr och söder om korsningen för att kunna justera profilen på spåret. Vidare måste spårområdet (2,6 meter från spårmittpå vardera sida) vara fritt från fasta hinder så som skyltar mm för att tågen ska kunna ta sig fram.

Vidare kan planerna för den södra sidan genomföras oavsett vilket alternativ som väljs då här redan idag finns en grönremsa som separerar befintlig gång- och cykelbana från fordonstrafiken. Kantstöden kommer att sättas om överallt för att få bättre visning och därmed medge underhållsasfaltering i framtiden. VA SYD kommer att se över däcklar till nedstigningsbrunnar och sträckan kommer att asfalteras om.

Omgestaltningen kommer att sluta i höjd med Verkstadsvägen och inte innefatta Trehäradsvägens korsning med Verkstadsvägen.

Justerares signatur

Utdragsbestyrkande

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

Alternativen

Alternativ 1 – Den ursprungliga tanken

Målet var att anamma den utformning som finns strax väster om Gasverksgatan, dvs en 7 meter bred körbana med separerade gång- och cykelbanor på båda sidor om Trehäradsvägen samt med grönremsor med någon typ av plantering på båda sidor.

Denna utformning är dock inte möjlig eftersom Krafringen har högspänningskabel på norra sidan vilken inte kan sättas ur drift. Det innebär att djupa längsgående schaktgropar som är nödvändiga för att få god levnadsmiljö för träd inte är möjligt.

Plantering i form av buskträd är fortsatt möjligt på södra sidan, men förslaget faller på att Flexilasts transporter behöver bredare körbana. Får de godkänt att framföra transporter som är 4,5 meter breda så kan endast en personbil möta aktuell transport på Trehäradsvägen. Detta är inte acceptabelt längs med en sträcka som denna del av Trehäradsvägen som även behöver ha en god framkomlighet för fordonstrafik inklusive tunga transporter.

Alternativ 2 – Den gyllene medelvägen

Alternativ två innebär att det på norra sidan införs en smalare skiljeremsa på 1 meter i smågatsten. Detta ger en gatubredd på 8 meter. Vid bredare transporter på upp till 4,5 meter kvarstår fortfarande 3,5 meter vilket innebär att både normal trafik samt även tung trafik inklusive bussar kan möta transportererna.

Plantering i form av buskträd är fortfarande möjlig på södra sidan och förslaget innebär att norra gång- och cykelbanan kan breddas något sett från dagens bredder.

Förslaget innebär att det fortfarande kommer att krävas någon typ av fysiskt hinder, tex staket, i fastighetsgräns mot Lantmännen och att belysningsstolpar kan placeras i skiljeremsan ut mot vägen.

Alternativ 3 – Nollalternativet

I alternativ tre kvarstår dagens gatubredd på 9 meter men kantstöden sätts om på båda sidor för att tydliggöra in- och utfarter till Lantmännens fastighet.

Plantering i form av buskträd på södra sidan är fortsatt möjlig. Minimimått för gång- och cykelvägar blir ytterligare försämrade i detta alternativ. Placering av belysningsstolpar och gatuskyltar blir inte lika

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

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

självlkar som i de övriga alternativen som har någon typ av skiljeremsa även på norra sidan.

Alternativet med oförändrad gatubredd innebär också att trafiksäkerheten för trafikanter inte förbättras och att risken för allvarigare utgång vid olyckor kvarstår då hastigheten längs med sträckan lär förbli hög.

Remiss

Både Lantmännen och Flexilast har fått alternativen skickade till sig för yttrande. Flexilast har vid möten påtalat utformningen av korsningarna samt gatubredder med tanke på deras transporter. Lantmännen har vid möten påtalat oron för otydlighet i gaturummet.

Flexilast har i sitt yttrande svarat att de föredrar alternativ 3 med en 9 meter bred väg och att alternativ 1 med en 7 meter bred väg inte fungerar för deras verksamhet. De skriver att alternativ 2 med en 8 meter bred väg är möjlig om hänsyn tas till bredder i korsningen Trehäradsvägen/Bruksgratan samt en minimering av vägs skyltar mm.

Både gators och korsningars bredder och utformningar har setts över och i alternativ två är Flexilasts fordonsbredder tillgodosedda. Placering av skyltar, stolpar mm fungerar oavsett val av alternativ.

Lantmännen har i sitt yttrande svarat att alternativ 1 med en 7 meter bred väg inte är lämplig med hänsyn till bl.a. säkerhetsrisker vid svängmanövrar för stora fordon. Både alternativ 2 med en 8 meter bred väg och alternativ 3 med en 9 meter bred väg beskrivs som möjliga utformningar. De anser dock att det är alternativ 2 som bäst tar hänsyn till både säkerhetsaspekter och Lantmännens verksamhet på ett godtagbart sätt.

Under detaljprojekteringen kommer fortsatt kontakt tas med både Flexilast och Lantmännen för att säkerställa ett tryggt, säkert och framkomligt område.

På möten har Lantmännen haft önskemål om att se över Per Håkansson's väg vilket har hörtsammats av gatuchefen som i budgetplaneringen inför 2025 lagt in detta som förslag att projektera 2027 och genomföra 2029.

Alternativ 2 förordas med anledning av att den tillgodoser en bra utformning av gatumiljön för oskyddade trafikanter samt är förenlig med Lantmännens och Flexilasts intressen.

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

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

Yrkanden

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

Kent Björk (SD) yrkar på att förvaltningens förslag ska föregås av en trafikutredning gällande trafiksituationen i Östra Eslöv.

Beslutsgång

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

Reservation

Ledamöterna i Sverigedemokraterna och Kristdemokraterna reserverar sig mot beslutet.

Beslutet skickas till

Kommunstyrelsen
Miljö och Samhällsbyggnad

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

Projekteringsförslag av Ölycke områdeslekplats**Beslut**

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden godkänner projekteringsförslag av Ölycke områdeslekplats i Eslövs kommun och ge förvaltningen i uppdrag att gå vidare med upphandling och anläggning i enlighet med budget 2024

Ärendebeskrivning

I Eslövs kommuns budget år 2024 samt flerårsplan 2025-2027 återfinns investeringsprojektet Ölycke områdeslekplats

I lekplatsplanen bedöms Ölycke lekplats ha stora brister i tillgänglighet, lekvärde och utformning, och enligt lekplatsplanens analyser bör denna lekplats göras om till en områdeslekplats. En områdeslekplats har barn i alla åldrar som målgrupp, och här ska fler än 10 barn kunna vistas utan risk för konflikter. Miljön ska erbjuda en variation av aktiviteter.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse. Projekteringsförslag av Ölycke områdeslekplats
- Årsbudget – ”Budget 2024 samt flerårsplan 2025 till 2027
- Planterings- och utrustningsplan samt illustration Ölycke lekplats
- Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens beslut § 89, 2021 Antagande av lekplatsplan för Eslövs kommun
- Bilaga 1. Dialog Ölycke lekplats

Beredning**Bakgrund**

Projekteringen av Ölycke områdeslekplats gjordes under hösten 2022 till våren 2023 på medel inom årsanslagen. WSP avropades via ramavtalet som tekniska konsulter och en dialog inleddes med barn på närmaste förskola, Lönnebo förskola, samt grundskola, Ölyckeskolan, till Ölycke lekplats. I ett mail till ansvarig rektor beskrevs hur dialogarbetet skulle gå till och om de var intresserade av att medverka. Barnen fick förbereda sig inför dialogen genom att med pedagogernas instruktion beskriva i ord och bild vad de tycker om att göra på en lekplats. I samband med platsbesök på respektive skola/förskola fick barnen visa sina teckningar och prata om dem. Därefter fick barnen titta på 8 foton som visade olika platser för lek och ”rösta” (genom att lägga kastanjer på bilderna) på vilket av de 8 foton de föredrog.

Justerares signatur

Utdragsbestyrkande

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

Samtal fördes med barnen kring varför de valt de foton de gjort, och vad de tänkte sig var roligt med en sådan plats, se bilaga Dialog Ölycke. Utifrån resultatet av dialogen har WSP jobbat fram temat ”cirkel och rörelse” i enlighet med barnens åsikter. I förslaget finns bland annat sandlåda, studsmattor, kompisgunga och klätternät. Befintlig asfaltsplan målas med mönster i olika färger för att få flera funktioner.

Ölycke områdeslekplats är en planerad för ombyggnation under hösten 2024 och kommer att förses med en lekplats på samt ett utegym.

Beslutet skickas till

Kommunstyrelsen

Miljö och Samhällsbyggnad

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

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

§ 82

MOS 2021/138

Taxa för upplåtelse av torgplatser och annan offentlig plats

Beslut

- Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden föreslår kommunstyrelsen att föreslå kommunfullmäktige att anta reviderad taxa för upplåtelse av torgplatser och annan offentlig plats att gälla från och med 1 januari 2025.

Ärendebeskrivning

Nuvarande taxa för upplåtelse av torgplatser samt annan offentlig plats antogs av kommunfullmäktige den 14 december 2009, § 114.

Miljö och Samhällsbyggnad har identifierat ett behov av att revidera den nu gällande taxan för upplåtelse av torgplatser och annan offentlig plats.

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 28 april 2021 och den 27 oktober 2021, § 69 att föreslå kommunfullmäktige att anta reviderad taxa för upplåtelse av torgplatser och annan offentlig plats att gälla från och med 1 juli 2021 respektive 1 januari 2022 samt att föreslå kommunfullmäktige att i samband med antagandet av reviderad taxa upphäva den nu gällande taxan med samma datum.

Kommunstyrelsen beslutade den 1 juni 2021, § 151, att återremittera ärendet till miljö- och samhällsbyggnadsnämnden för förnyad beredning. Ärendet som beslutades 27 oktober 2021 togs aldrig upp i kommunstyrelsen.

Ärendet togs åter upp i Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden den 24 maj 2023 och beslut togs på att skicka ärendet vidare till Kommunstyrelsen. Kommunstyrelsen tog upp ärendet den 31 oktober 2023 och återremitterade ärendet igen med följande beslut:

Ärendet återremitteras till miljö- och samhällsbyggnadsnämnden för en jämförelse mellan det nya förslaget till taxa och det nu gällande, en översyn över vad indexuppräknningen innebär, en tydlig omvärldsanalys till de förslagen som finns kopplat till det regelverk som finns idag, en jämförelsekostnad mellan de olika slagen av avgifter samt vad som omfattas av antalet löpmetrar som anges.

Justerares signatur

Utdragsbestyrkande

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

En utredning har gjorts för att besvara följande frågor från Kommunstyrelsen:

1. Visa dagens taxa med indexuppräknning så att det blir tydligt vad det kostar idag.
2. Se över omvärldsanalysen som gjordes år 2021 och gör indexuppräknning på de kommuner som använder index.
3. Se över kostnaden för marknad. En avgift per löpmeter blir en hög kostnad för t ex marknaden i Trollsjön.
4. Jämföra fast kiosk och tillfällig kiosk som tas bort varje dag. Visa varför fast kiosk är dyrare.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse. Taxa för upplåtelse av torgplatser och annan offentlig plats
- Bilaga 1_Olika kommuners taxa för offentlig plats_240424
- Bilaga 2_Dagens avgift samt nytt förslag 240423
- Bilaga 3_Förslag till ny taxa för upplåtelse av torgplatser och annan offentlig plats_240215
- Bilaga 4_Utredning torgtaxor 240418

Beredning

I samband med ombyggnationen av Stora torg i Eslöv har det på den nya torgytan även skapats tre platser för så kallad street food (avser gatuköksvagnar uppställda på hjul). Förvaltningen har inventerat vilka behov och avgifter som finns idag och jämförelser har även gjorts med andra kommuners taxor.

I förslag till reviderad taxa för upplåtelse av torgplatser och annan offentlig plats har den text som föreslås ska utgå strukits över. Föreslagen ersättningstext är skriven i rött. Det har gjorts en del justeringar sedan förslaget som antogs av Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden i maj 2023 eftersom utredningen visar att det nya förslaget i vissa fall har lägre avgifter än vad det kostar idag. Detta beror på att dagens avgifter räknas upp med index. Vissa avgifter har därför höjts i det här förslaget.

I förslaget till reviderad taxa finns avgifter för försäljningsändamål, annat kommersiellt ändamål, övriga ändamål samt en ny avgift som gäller kommunens ökade kostnader/driftkostnader i samband med upplåtelsen. För

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

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

saluplatser och street food plats på Stora torg ingår el- och avfallshantering i avgiften.

När det gäller den fasta kiosken på Stora torg så ingår vatten, avlopp, sophantering och el i avgiften och den minsta tillståndstiden är 6 månader. Tidigare stod kioskägaren själv för kostnaden av el och avfallshantering. Den stora ökningen av den fasta avgiften beror därför delvis på att kostnaden för vatten/avlopp, avfallshantering och el har lagts till. Men det beror även på ökade kostnader enligt index. Utredningen visar att den föreslagna avgiften inklusive fasta avgifter för fast kiosk är jämförbar med omgivande kommuner som har högre eller liknande avgifter.

Det har även införts avgifter för dekoration utanför butik, marknad samt kommunens ökade kostnader/driftkostnader i samband med upplåtelsen. Det har också införts en punkt om att entreprenörer som utför arbeten på uppdrag av Eslövs kommun (väghållaren) är undantagna avgifter. Anledningen är att den avgiften vi tar ut kommer entreprenören att fakturera kommunen.

Beslutet skickas till

Kommunstyrelsen

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

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

§ 83

**Nybyggnad av mast för telekommunikation, Australien 1, Eslov
(BYGG 2024/82)**

Beslut

- Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beviljar ansökan för ett 42 meter högt fackverkstorn samt teknikbod på fastigheten Australien 1, med stöd av plan- och bygglagen (2010:900) 9 kap. 30 § jämte 9 kap. 31 c § samma lag.
- Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden godkänner Andreas Ramnewall som kontrollansvarig.
- Tekniskt samråd krävs i ärendet i enighet med 10 kap. 9-10 och 14 §§ plan- och bygglagen. Kallelse till tekniskt samråd följer sist i beslutet.
- Enligt av kommunfullmäktige antagen taxa utgör avgift för lov 28 155 kronor och avgift för tekniskt genomförande 5 730 kronor.
Totalt 33 885 kronor.

Ärendebeskrivning

Redogörelse för ärendet

Detaljplan

Den sökta placeringen av tornet är i den norra delen av fastigheten Australien 1. Fastigheten är belägen inom stadsplan S 148 vilken vann laga kraft 1969 och som, enligt 17 kap. 4 § första stycket plan- och bygglagen (1987:10) och punkt 5 i övergångsbestämmelserna till plan- och bygglagen (2010:900), gäller som detaljplan.

Av planbestämmelserna framgår att fastigheten är avsedd för transformatorstation och därmed samhörigt ändamål. Tillåten byggnadshöjd är 10 meter.

Strålningsaspekten

Följande information är hämtad från Strålsäkerhetsmyndigheten: En mast för det mobila telefonnätet är en basstation. Basstationer sänder och tar emot radiovågor. Strålningen från dessa är bara någorlunda stark åt det håll som antennen är riktad. Bakom, under eller över en antenn är strålningen svag. Kablarna till antennen och den tekniska utrustningen som finns i basstationen ger obetydlig strålning. Vid de allra starkaste basstationerna överskrids

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

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

referensvärdet inom tio meter från antennen. Detta förutsätter en placering i huvudloben, att belastningen är maximal och att det är fri sikt till antennen. Det innebär att antenner som är placerade på master, tak eller en bit upp på fasader normalt inte överskrider referensvärdet där allmänheten vistas.

Strålsäkerhetsmyndighetens mätningar visar även att radiovågornas styrka i allmän miljö för det mesta är mycket svag. Vanligtvis är styrkan mellan en hundratusendel och en hundradel av referensvärdet.

Strålsäkerhetsmyndighetens bedömning är således att dessa radiovågor inte innebär några hälsorisker för allmänheten.

Särskilt värdefulla kulturmiljöer

Fastigheten ligger inom av länsstyrelsen utsett område för särskilt värdefulla kulturmiljöer, kulturmiljöprogram Eslöv. Några särskilda utpekanden gällande området finns inte i kulturmiljöprogrammet.

Praxis

Åtgärden strider mot detaljplanen vilket påpekas av de närboende. Sedan den 1 januari 2015 får dock bygglov ges för en åtgärd som avviker från detaljplanen, om åtgärden är förenlig med detaljplanens övergripande syfte och tillgodoser ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse (se 9 kap. 31 c § 1 plan- och bygglagen och NJA 2020 s. 786 p. 15). Att placera en mast för telekommunikation inom detaljplanerat område, där detaljplanen tillåter en tio meter hög transformatorstation kan anses rymmas inom det övergripande syftet med att placera tekniska anläggningar på platsen.

Högsta domstolen har i avgörande den 22 oktober 2020 i mål nr Ö 435-20, (NJA 2020 s 786) pekat på att kommunens bedömning väger tungt vid prövning av om bygglov ska beviljas eller inte med stöd av undantagsparagraferna i plan- och bygglagen 9 kap. 31 b eller 31 c §§. Att bygglov får ges innebär inte att bygglov ska ges. Av punkt 26 i domskälen följer att den lämplighetsbedömning som ska göras delvis är av diskretionärt (efter eget omdöme) slag men att den måste göras på objektiva grunder (se Carl-Otto Lindberg, Mindre avvikelser från detaljplan, Förvaltningsrättslig tidskrift 2003, s. 77 ff.). Domen från Högsta domstolen innebar att Båstads kommuns beslut att avslå bygglovsansökan, då masten skulle innebära en betydande olägenhet, stod sig genom hela instanskedjan

Efter införandet av undantagsparagrafen 9 kap. 31 c § plan- och bygglagen har flera domar från Mark- och miljööverdomstolen tillåtit master inom detaljplanerat område, där planens bestämmelser inte överensstämmer med

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

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

markanvändningen. I mål nummer P 1489-16 av den 9 februari 2017 medgavs en ansökan om en 25 meter hög mast med teknikbod på mark planerad för park, plantering och/eller naturområden i en stadsplan S 272 i Danderyds kommun. Masten placerades i relativt tät skog och avståndet till närmaste bostadshus uppges vara 45 meter.

I mål nummer P 5945-21, dom av den 25 maj 2022, ansåg Mark- och miljööverdomstolen att det funnits förutsättningar att bevilja bygglov för en 30 meter hög mast på parkmark, förhållandevis nära bostadsfastigheter, i Marks kommun.

I mål nummer P 14 684, dom av den 5 oktober 2021 (MÖD 2021:19), undanröjde Mark- och miljööverdomstolen Stadsbyggnadsnämnden i Stockholm stads beslut att avslå Telia Sverige ABs ansökan om att uppföra ett 24 meter högt torn inom en fastighet detaljplanelagd (1973) som parkmark.

Remissinstanser

Eslövs kommuns miljöavdelning har yttrat sig avseende förorenad mark då det tidigare tippats schaktmassor på platsen. Miljöavdelningen har också yttrat sig avseende elektromagnetisk strålning.

Trafikverkets remissvar berör säkerhetsavstånd till järnväg, masten placeras ca 100 meter från spårmit. Trafikverket bedömer vidare att den föreslagna placeringen inte påverkar järnvägens radio- och telesystem. Angående luftfarten så upplyser Trafikverket om att etableringen ligger inom den MSA-påverkande zonen för Ängelholm och Malmö flygplatser och att flygplatserna och Luftfartsverket ska beredas möjlighet att yttra sig.

Trafikverket informerar också om att Försvarsmakten ska remitteras men då masten är lägre än 45 meter och placerad inom sammanhållen bebyggelse har Försvarsmakten inte hörts.

Luftfartsverkets yttrande är belagt med sekretess i enlighet med offentlighets och sekretesslagen (2009:400) 18 kap. 8 §.

Ängelholm och Malmö flygplatser har remitterats, sista svarsdatum den 21 maj 2024.

Swedavia har svarat att företaget inget har att erinra för Malmö Airports del.
Berörda sakägare

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

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

Ett stort antal yttranden har inkommit. Majoriteten av dessa har haft invändningar mot den aktuella placeringen av masten. I korthet handlar invändningarna om: Skuggning, strålning, förfolningsfaktorn, ljudolägenhet, avstånd till bostäder, mycket högre än vad detaljplanen tillåter, radiovågor, hellre samlokalisering än nya torn, hälsoskäl och rädsla för att markföroreningar ska komma i dagen. Det förekommer även en önskan om att anlägga en hundrastgård i samband med uppförandet av masten.

Net Solution Partner Sweden AB har bemött yttrandena. Alla yttranden inklusive sökandens bemötande bifogas tjänsteutlåtandet.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse. Nybyggnad av mast för telekommunikation, Australien 1, Eslöv (BYGG 2024/82)
- Ansökan 2024-02-15
- Remissvar 2024-02-22 Eslövs kommuns miljöavdelning
- Remissvar 2024-02-27 Eslövs kommuns miljöavdelning
- Föreläggande komplettering 2024-02-29
- Certifikat 2024-02-29
- Rev situationsplan 2024-03-15
- Plan- och fasadritningar 2024-03-15
- Fasadritning 2024-03-15
- Rev situationsplan 2024-03-15
- Fotografi 2024-03-15
- Remissvar från grannar inkomna under perioden den 21 mars 2024 till den 25 april 2024. Svar från berörda grannfastigheter inkomna innan den 21 mars 2024 har inte tagits med då dessa är kopplade till en tidigare sökt placering.
- Remissvar 2024-04-04 Trafikverket
- Remissvar 2024-04-25 Luftfartsverket
- Bemötande från Net Solution Partner Sweden AB 2024-05-02
- Broschyr Strålskyddsmyndigheten 2024-05-04
- Remissvar Swedavia Malmö Airport 2024-05-06

Beredning

Motivering

Av 9 kap. plan- och bygglagen följer av:

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

Justerares signatur

Utdragsbestyrkande

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

1. den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser a) överensstämmer med detaljplanen, eller b) avviker från detaljplanen men avvikelserna har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning enligt denna lag eller äldre bestämmelser eller vid en fastighetsbildning enligt 3 kap. 2 § första stycket andra meningen fastighetsbildningslagen (1970:988),
2. åtgärden inte strider mot detaljplanen,
3. åtgärden inte måste avvakta att genomförandetiden för detaljplanen börjar löpa, och
4. åtgärden uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket, 8 och 9 §§ samt 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7, 9-11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§.

31 b § Trots 30 § första stycket 2, 31 § 1 och 31 a § 2 får bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan eller områdesbestämmelser, om avvikelserna är förenliga med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte och 1. avvikelserna är lätta, 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 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

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

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

1. stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan, [---]
5. möjligheterna att hantera avfall, [---]

Vid planläggning och i andra ärenden samt vid åtgärder avseende byggnader som inte ingår i ett ärende enligt denna lag ska bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas. Lag (2014:477).

9 § Planläggning av mark och vattenområden samt lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk, skyltar och ljusanordningar enligt denna lag får inte ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket, skylten eller ljusanordningen kan medföra en sådan påverkan på grundvattnet eller omgivningen i övrigt som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt.

Av 8 kap. plan- och bygglagen 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 § första stycket: Om inte annat följer av detta kapitel eller av föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 2 § ska kraven i 1 § uppfyllas på så sätt att de,

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

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

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

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

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

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:

- 3 § Det som gäller för en byggnads form-, färg- och materialverkan enligt 8 kap. 1 § 2 plan- och bygglagen (2010:900) ska gälla också för
1. andra anläggningar än byggnader som omfattas av krav på bygglov enligt 6 kap. 1 §, och
 2. skyltar och ljusanordningar som omfattas av krav på bygglov enligt 6 kap. 3, 3 a eller 4 a §.

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

19 § Det som gäller för en byggnads tillgänglighet och användbarhet enligt 8 kap. 4 § första stycket 8 plan- och bygglagen (2010:900) ska gälla också för andra anläggningar än byggnader, om anläggningen kräver bygglov enligt 6 kap. 1 § 1, 2, 3, 5, 8 eller 9. Andra anläggningar än byggnader ska göras tillgängliga och användbara enligt första stycket endast i den utsträckning det

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

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

behövs med hänsyn till anläggningens syfte och behovet av tillträde för allmänheten.

Bedömning i ärendet

Den nu sökta placeringen bedöms uppfylla kraven i plan- och bygglagen 2 kap 6 §. Masten anses lämpligt placerad med hänsyn till stads- och landskapsbilden och natur- och kulturvärdena på platsen. Ansökan bedöms också vara förenlig med plan- och bygglagen 8 kap. 1 § 1-2 punkterna, lämplig utformning och god utformning.

En tillämpning av både 9 kap. 31 b och 31 c § förutsätter en kompletterande lämplighetsbedömning. Tornet på Australien 1 avses placeras på mark avsedd för transformatorstation söder om koloniområdet Rönnbäret, uppskattningsvis 40 meter från närmaste byggnad på koloniområdet. Till närmaste fastighetsgräns för bostadsändamål rakt österut är det närmare 100 meter. Till järnvägen söderut är avståndet också betryggande. Planen tillåter en teknisk anläggning om än mycket lägre än den nu aktuella telemasten för 4- och 5G-näten. Ansökan är således inte planenlig.

I bygglovsärenden ska det göras en bedömning av de allmänna och de enskilda intressena (se 2 kap. 1 § plan- och bygglagen). Det allmänna intresset av förbättrad täckning för telefoni och bredband väger tungt. Av Net Solution Partner Sweden AB:s bemötande av grannars synpunkter framkommer att alternativa placeringar har beaktats, detta har skett i samråd med Eslövs kommunledningskontor och tillväxtavdelning. Någon närmare redogörelse av vilka de alternativa placeringarna är finns dock inte i ärendet. Alternativet att samlokalisera i en befintlig mast är enligt företaget inte aktuellt. Placeringen kan inte heller enligt företaget ändras i allt för stor utsträckning, utan att effekten skulle påverkas negativt. Förvaltningens bedömning är att det allmänna intresset av god mobiltäckning väger tyngre än de enskildas intresse av att inte ha en hög mast i närheten av sina bostäder.

Placering av ett byggnadsverk får inte ske så att det kan medföra en sådan påverkan på omgivningen som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt (se 2 kap. 9 § plan- och bygglagen). Med hänsyn till mastens höjd och det förhållandevis stora avståndet till bostadsfastigheterna kan den olägenhet som masten eventuellt innebär i vart fall inte anses betydande. De erinringar som lämnats in av boende i närområdet ändrar inte denna bedömning.

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

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

Förvaltningen föreslår att miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beviljar Net Solution Partner Sweden AB:s ansökan om bygglov på Australien 1 med stöd av plan- och bygglagen 9 kap. 30 § jämte 9 kap. 31 c § samma lag.

Avgift

Ansökan inkom den 15 februari 2024 och föreläggande om komplettering skickades den 29 februari 2024, komplettering inkom samma dag. Den 15 mars 2024 inkom Net Solution Partner Sweden AB på eget initiativ med nya handlingar, ansökan 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 mars 2024. Avgiften har inte reducerats med stöd av 12 kap. 8a § plan- och bygglagen. De fyra timmar som timdebiterats avser det grannhörande som gjordes innan Net Solution Partner Sweden AB valde att ändra placering.

Beslutet kan överklagas till Länsstyrelsen i Skåne län

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

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

Upplysningar

Åtgärder får inte påbörjas innan byggnadsnämnden lämnat ett startbesked, 10 kap. 3 § plan- och bygglagen.

Enligt 9 kapitlet 42 a § plan- och bygglagen får ett lov verkställas fyra veckor efter det att beslutet har kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar även om beslutet inte vunnit laga kraft.

Åtgärder som påbörjas innan beslutet vunnit laga kraft sker på egen risk.

Åtgärden ska ha påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag som

beslutet vinner laga kraft, 9 kap. 43 § plan- och bygglagen.

Åtgärden kräver tillstånd från fastighetsägaren.

Den beslutade avgiften kommer att faktureras. Mervärdesskatt betalas inte på avgiften. Ett beslut om att ge lov eller positivt förhandsbesked kungörs i Post- och Inrikes Tidningar. Ägare till grannfastigheter och andra berörda sakägare kommer då att informeras.

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



Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

Beslutet skickas till

Sökande

Kontrollansvarig

Fastighetsägare

Sakägare

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

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

§ 84

**Förhandsbesked för tillbyggnad av affärs- och kontorshus
Örnen 17 (BYGG 2024/75)**

Beslut

- Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden lämnar negativt förhandsbesked enligt 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900).
- Enligt fastställd taxa antagen av kommunfullmäktige den 30 maj 2022 § 49 utgör avgiften för förhandsbesked inklusive kommunikering 9 168 kronor efter reducering.

Ärendebeskrivning

Redogörelse för ärendet

Sökanden, Ancore 84 AB, har den 12 februari 2024 lämnat in ett förhandsbesked för en tillbyggnad av affärs- och kontorshus.

I ansökan för ett förhandsbesked vill man pröva möjligheten att göra en tillbyggnad av affärs- och kontorshus på fastighetens befintliga byggnad (Ica Kvantum). Tillbyggnaden ska vara för ett apotek. Enligt inkommen situationsplan redovisas tillbyggnaden vara sammanbyggd från den befintliga entréns högra sida (sett utifrån). Tillbyggnaden löper sedan ca 30,7 meter längs befintlig fasad i norrgående riktning.

Enligt ansökan är tillbyggnadens byggnadsarea cirka 260 kvadratmeter, varav cirka 185 kvadratmeter placeras på korsprickad mark, mark som får bebyggas med mindre förråd och garage. Placeringen av tillbyggnaden på den korsprickade marken tar sju befintliga parkeringsplatser i anspråk.

Befintliga in- och utfarter finns mot Vasagatan och Kvarngatan.

Fastigheten Örnen 17 är belägen inom detaljplanerat område, E245 som vann laga kraft den 3 november 1997.

För fastigheten medger planbestämmelserna användningen handel.

För fastigheterna Örnen 17 och 18, betecknade med H, är byggrätten maximalt 6000 kvadratmeter.

I dagsläget är fastigheterna bebyggda med cirka 5580 kvadratmeter.

Utöver detta finns det ett beviljat bygglov gällande en pantstation om 44 kvadratmeter, vilket innebär att det totalt nyttjas cirka 5624 kvadratmeter av byggrätten.

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

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

Byggnation på fastigheten Örnen 17 får vara i en (1) våning och ha en högsta höjd om 7,0 meter.

Förutom byggrättens område i den västra delen av fastigheten, finns det en bestämmelse med punktprickad mark i fastighetens norra och södra delar.

Den punktprickade marken får inte bebyggas, dock får skärmtak över cykelställ, pumpstation och transformatorstation uppföras.

Fastighetens östra delar utgörs av planbestämmelsen korsprickad mark, mark som får bebyggas med mindre förråd och garage.

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

Fastigheten ligger inom av länsstyrelsen utpekade område kulturmiljöstråk för södra stambanan samt inom av länsstyrelsen utsett område för särskilt värdefulla kulturmiljöer järnvägsstaden Eslöv.

Berörda sakägare

Sakägare har getts möjlighet att yttra sig då ansökan gäller placering av en tillbyggnad som avviker från detaljplanens bestämmelser. Inga negativa synpunkter har inkommit.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse. Förhandsbesked för tillbyggnad av affärs- och kontorshus på fastigheten Örnen 17, Eslöv (BYGG 2024/75)
- Planritning 2024-02-12
- Situationsplan 2024-02-12
- Ansökan 2024-02-12
- Verksamhetsbeskrivning 2024-03-13
- Sammanställning e-tjänst 2024-03-13
- Remissvar 2024-03-22
- Remissvar 2024-03-22
- Remissvar 2024-03-24
- Remissvar 2024-03-27

Beredning

Motivering

Av 1 kap. plan- och bygglagen följer:

1 § I denna lag finns bestämmelser om planläggning av mark och vatten och om byggande. Bestämmelserna syftar till att, med hänsyn till den enskilda människans frihet, främja en samhällsutveckling med jämlika och goda

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

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

sociala levnadsförhållanden och en god och långsiktigt hållbar livsmiljö för människorna i dagens samhälle och för kommande generationer.

Av 2 kap. plan- och bygglagen följer:

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.

Första stycket gäller också i fråga om skyltar och ljusanordningar.

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).

Av 9 kap. plan- och bygglagen följer:

2 § Det krävs bygglov för

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

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

17 § Om den som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd begär det, ska byggnadsnämnden ge ett förhandsbesked i fråga om åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen.

18 § Ett förhandsbesked som innebär att åtgärden kan tillåtas är bindande vid den kommande bygglovsprövningen, om ansökan om bygglov görs inom två år från den dag då förhandsbeskedet vann laga kraft.

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,

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

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

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 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).

Av förarbetena till 9 kap. 31 c § plan- och bygglagen, prop. 2013/14:126 s 309 – 310, framgår följande: Enligt punkten 1 ska bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan, vars genomförandetid har löpt ut, om åtgärden är förenlig med detaljplanens syfte och tillgodoser ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse. Att åtgärden ska tillgodose ett ”angeläget gemensamt behov” innebär att det ska vara väsentligt för flera människor att åtgärden kommer till stånd. Det kan bl.a. avse en åtgärd som kommer merparten av dem som bor i ett flerbostadshus till godo, t.ex. en komplementbyggnad för förvaring av cyklar eller barnvagnar, en ny

Justerares signatur

Utdragsbestyrkande

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

tvättstuga eller ett förråd som enligt detaljplanen inte får byggas. Att behovet ska vara gemensamt innebär att åtgärden inte enbart ska vara till nytta för en eller några få personer. En åtgärd som tillgodoser ett behov för ett enstaka en- eller tvåbostadshus kan således inte medges med stöd av bestämmelsen. Om åtgärden däremot avser att tillgodose ett angeläget behov som är gemensamt för boende i flera en- eller tvåbostadshus, bör det emellertid vara möjligt att godta en avvikelse. Ett exempel på en sådan åtgärd är gemensamma förråd eller garage som uppförs för att användas av flera husägare gemensamt. Att det gemensamma behovet ska vara angeläget innebär att genomförandet av åtgärden medför väsentliga fördelar för dem som får nytta av åtgärden. Denna bedömning behöver göras utifrån förhållandena i det enskilda fallet, och enbart det faktum att ingen motsätter sig åtgärden bör inte vara tillräckligt för att lov som avviker från planen ska kunna ges.

Med att åtgärden ska tillgodose ett "allmänt intresse" avses att byggnaden eller anläggningen ska vara till nytta för samhället eller en bredare allmänhet. Likafullt ska åtgärden vara förenlig med detaljplanens övergripande syfte. Det kan t.ex. vara frågan om att medge väderskydd vid hållplatser, kiosker, toaletter, små förråd och transformatorstationer på olika allmänna platser. Motsvarande avvikelser bör även vara möjliga inom kvartersmark som används för olika offentliga verksamheter, t.ex. mark som i en detaljplan är avsedd att användas för friluftsliv, idrott, kultur, skola, hamnverksamhet eller större parkeringar.

Bedömning i ärendet

Med ansökan vill sökanden pröva en avvikelse mot detaljplanens bestämmelser. Åtgärden avviker från detaljplanen då tillbyggnaden till stor del placeras på korsprickad mark, mark som enligt planen endast får bebyggas med mindre förråd och garage.

Kända sakägare har av den anledningen getts tillfälle att yttra sig. Inga negativa synpunkter har inkommit.

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 byggnation för industri- och handelsändamål och därtill ha plats med parkering och andra mindre förråd eller garage för att stödja ändamålen. Därutöver skapar den korsprickade

Justerares signatur

Utdragsbestyrkande

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

marken en buffert mellan byggnation av handel och gatunätet och tillåter ljusinsläpp.

Då tillbyggnaden, som har en area om cirka 260 kvadratmeter, varav merparten, cirka 185 kvadratmeter, placeras på korsprickad mark, går detta inte att se som en liten avvikelse eller sägas ha en begränsad omfattning. Lov 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.

Detaljplanens genomförandetid har gått ut. Åtgärden avviker från detaljplanen men tillgodoser inte ett gemensamt behov eller ett allmänt intresse. Tillgång till apotek kan vara ett allmänt intresse, men i detta fallet finns det redan tillgång till apotek i närområdet. Utan sådant gemensamt behov eller allmänt intresse kan lov inte ges med stöd av 9 kap. 31 c. Av den anledningen föreslår förvaltningen att neka förhandsbesked.

Avgift

Ansökan inkom den 12 februari 2024 och begäran om komplettering skickades den 1 mars 2024. Komplettering inkom den 13 mars 2024 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 13 mars 2024. Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden förväntas fatta beslut vid sitt sammanträde den 22 maj 2024. Avgiften har reducerats med 1/5 med stöd av 12 kap. 8a § plan- och bygglagen.

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.

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

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

Upplysningar:

Den beslutade avgiften kommer att faktureras. Mervärdesskatt betalas inte på avgiften.

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.

Beslutet skickas till

Sökanden

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

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

§ 85

Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadhus Rönneholm 3:1, Stehag (BYGG 2024/160)

Beslut

- Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden lämnar negativt förhandsbesked enligt 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900).
- Enligt fastställd taxa antagen av kommunfullmäktige den 30 maj 2022 § 49 utgör avgiften för förhandsbesked inklusive kommunikering 11 460 kronor.

Ärendebeskrivning

Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus med fristående garage på fastigheten Rönneholm 3:1, Rönneholm Jonstorp, Stehag.

Redogörelse för ärendet

Stads- och landskapsbild

Fastigheten ligger nordväst om Stehag och är uppdelad i tre skiften. Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnation av enbostadshus med fristående garage på fastigheten Rönneholm 3:1 (Rönneholm Jonstorp), vilket är beläget utanför detaljplanerat område och utanför sammanhållen bebyggelse.

Fastigheten har en storlek på 192 277 kvadratmeter. Idag är fastigheten bebyggd med ett äldre bostadshus byggt på 1940-talet som är placerat i den nordöstra delen av fastigheten. Det saknas byggnad på det skifte som ansökan om förhandsbesked avser (skifte ett). Den för ärendet aktuella huvudbyggnaden har en byggnadsarea på 222 kvadratmeter och garaget har en byggnadsarea på 66 kvadratmeter vilket ger en total byggnadsarea på 288 kvadratmeter. Den markyta som är föreslagen att ianspråkta för den nya byggnationen har en storlek på cirka 45x45 meter vilket utgör en procent av hela lantbruksfastighetens areal 192 277 m².

Fastigheten Rönneholm 3:1 består av tre skiften där två av tre skiftena är mindre och omgivna av vägar. Den föreslagna bebyggelsen är tänkt att uppföras på ett markområde som ligger i skiftets (3:1>1) nordöstra del och är fastighetens största skifte. Både i norr och öster avgränsas markområdet av grusvägar.

Föreslagen plats för bebyggelsen sker vid en mindre grusväg i anslutning till befintlig bebyggelse, dvs Rönneholm 1:21 och Rönneholm 3:2. I söder och

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

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

väster avgränsas markområdet av befintlig Salixodling. Trots att byggnaderna ligger en bit från de befintliga byarna, Orrahus i norr och Hagahus i söder, kan enbostadshuset ses som ett komplement till byarna. Läget på höjden gör att de nya byggnaderna kommer att bli väl synliga från väg 113, som ligger cirka 190 meter sydöst om den planerade byggnationen.

Förhandsbeskedet rör uppförandet av ett nytt kompletterande boningshus med fristående garage på lantbruksfastigheten Rönneholm 3:1. Den planerade byggnationen avser att möjliggöra ett fortsatt brukande av lantbruksfastigheten på ett resurseffektivt sätt. Den planerade byggnationen möjliggör ett generationsskifte utan att ägorna måste delas upp i mindre enheter. Fastigheten ska inte styckas av, utan behållas odelad.

Boningshuset och garaget i husförslaget ges en traditionell och lågmäld utformning med stenfaser, sadeltak med 35 graders lutning och spröjsade fönster.

Ett platsbesök gjordes den 9 april 2024. Området består av blandad bebyggelse, både när det gäller storlek och utseende på byggnaderna.

Infart, vatten och avlopp samt avfall

Ny bebyggelse kan nås genom en enskild väg intill Orrahus vägsamfällighet. Den infart som redan finns till tomten kommer fortsatt att användas. Om infarten ska ändras krävs det ett anslutningstillstånd enligt väglag (1971:948) 39 § från väghållaren.

Egen brunn och avloppsanläggning planeras och avfallshantering kan ske genom hämtning av det kommunala bolaget MERAB. Området ligger utanför verksamhetsområde för kommunalt vatten. Sökande behöver undersöka vattentillgången för människor och djur innan eventuell bygglovsansökan lämnas in.

VA-utbyggnadsplan

Den nya bebyggelsen påverkar inte krav på kommunalt verksamhetsområde för VA.

Buller

För ett bygglov som avser nybyggnad eller tillbyggnad av ett bostadshus utanför område med detaljplan ska det, om det inte kan anses obehövligt med hänsyn till bullersituationen, enligt 9 kapitlet 40 § plan- och bygglagen av

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

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

ansökan framgå beräknade värden för omgivningsbuller vid bostadsbyggnadens fasad och vid en eventuell uteplats. I detta fall bedömer förvaltningen att en bullerberäkning inte behövs. Mellan byggnaden och väg 113 finns det både växtlighet och annan bebyggelse. Avståndet till väg 113 i öst är cirka 190 meter, det omgivningsbuller som finns på fastigheten anses inte innebära någon olägenhet. Riktvärdena enligt förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216) bedöms inte överskridas.

Fastighetens taxering och jordbruksmarkens klassning

Jordbruksmarken på fastigheten är klassad som 6 på en tiogradig skala, där 10 innebär det högsta brukningsvärdet. Aktuell fastighet är taxerad som lantbruksenhet. Marken där den nya bebyggelsen är tänkt att placeras används idag för energiskogsodling i form av buskformiga pilar av släktet Salix. Energiskogen skördas vanligtvis vart tredje eller vart fjärde år efter planeringen och då har de uppnått en höjd på cirka fem till sju meter.

Mark- och miljödomstolen har i mål nr 2019-P 10437, den 9 juni 2020, gjort uttalanden som utgör en avvikelse ifrån tidigare praxis.

Ur Mark- och miljööverdomstolens domskäl i 2019-P 10437

”Mark- och miljööverdomstolen bedömer att syftet med 3 kap. 4 § miljöbalken skulle förfelas om det förhållande att fastigheten, såsom i detta fall, är taxerad som ”småhusenhet, bebyggd” ensamt skulle medföra att 3 kap. 4 § miljöbalken inte är tillämplig. Med hänsyn till detta och då någon uttrycklig hänvisning till fastighetstaxeringen inte återfinns i bestämmelsen finner Mark- och miljööverdomstolen att fastighetstaxeringen i detta fall inte utesluter tillämpningen av 3 kap. 4 § miljöbalken.

Detta ställningstagande innebär att Mark- och miljööverdomstolens bedömning är att fastighetstaxeringen, vare sig avsaknad av taxering eller taxering som eller annat än lantbruksenhet, inte är avgörande för om 3 kap 4 § miljöbalken är tillämplig. Frågan vad som utgör brukningsvärd jordbruksmark i bestämmelsens mening ska bedömas med utgångspunkt i markens läge, dess beskaffenhet och övriga omständigheter, varav fastighetstaxeringen utgör en omständighet som ska beaktas.

Bedömningen i denna del utgör en avvikelse från Mark- och miljööverdomstolens tidigare praxis.”

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

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

Strandskydd

Med anledning av att det på fastigheten har anlagts tre dammar öster om den tänkta husplaceringen vill förvaltningen nämna följande. Strandskydd gäller generellt sett i Eslövs kommun vid vatten, till exempel dammar och våtmarker, som är anlagda efter år 1996. Är dessa vatten små och saknar direkt värde för strandskyddets syften är det dock inte säkert att strandskydd gäller. En av dammarna ligger väster om väg 113 och de andra två dammarna ligger öster om väg 113. De två anlagda dammarna öster om väg 113 är enligt flygbilder och uppgifter i arkivet anlagda efter år 1996, enligt kommunekologen ungefär år 2001–2002, vilket innebär att det råder strandskydd för dessa dammarna. Den tredje dammen väster om väg 113 är enligt flygbilder anlagd någon gång mellan år 1975 och 1996. Utöver flygbilderna så finns det ingen mer information angående dammen. Om dammen har anlagts innan år 1996 gäller inget strandskydd.

Strandskyddet gäller 100 meter från strandkanten, både på land och i vattenområdet. För att vidta åtgärder, både lovpliktiga och åtgärder som inte kräver lov, inom strandskydd krävs strandskyddsdispens för åtgärden. Då dammarna öster om väg 113 ligger cirka 215 meter från enbostadshusets tänkta placering kommer byggnationen ske utanför den strandskyddade zonen och därmed inte påverka strandskyddet. Då dammen väster om väg 113 ligger cirka 80 meter från nya tomtens placering krävs det dispens från strandskyddet om det görs några åtgärder på markområdets sydöstra del närmast grusvägen, om det framkommer att dammen anlagts år 1996 eller senare.

Biotopskydd

Den önskade exploateringen innebär nybyggnation av enbostadshus med fristående garage på jordbruksmark i närheten av tre dammar (våtmarker) och omfattas därmed av det generella biotopskyddet som riskerar att påverkas av exploateringen. Småbiotoper som alléer, stenmurar, småvatten, öppna diken, odlingsrösen och åkerholmar i jordbrukslandskapet har generellt biotopskydd enligt miljöbalken 7 kap 11 § förtydligat genomförordning (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken 5 § och bilaga 1. Om sådana miljöer kan riskera att påverkas av de planerade åtgärderna ska länsstyrelsen kontaktas.

Kommunalt intresse friluftsliv

Området benämnt kommunalt intresse friluftsliv beskrivs inte i översiktsplanen som antogs år 2018, men i den tidigare översiktsplanen

Justerares signatur

Utdragsbestyrkande

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

”Översiktsplan 2001” så beskrivs kommunalt intresse friluftsliv. Där beskrivs på sidan 54 att Skåne har lite allemansrättslig tillgänglig mark vilket medför att alla för kulturminnesvärden och naturvärden intressanta områden är generellt betydelsefulla för rekreation och friluftsliv. I norra delen av kommunen finns det mesta av kommunens allemansrättsligt tillgängliga mark i bland annat Skär, Stockamöllan och Gyabjär vid Stehag. Vidare på sidan 61 beskrivs att området kring Skär och Bäringe utgör ett stort sammanhängande skogsområde som är präglad av intensivt skogsbruk. Området har betydelse för det rörliga friluftslivet.

Översiktsplan Eslöv 2035

Av Eslövs kommuns översiktsplan ”Eslöv 2035”, antagen av kommunfullmäktige den 28 maj 2018, framgår under rubriken riktlinjer för bebyggelse utanför detaljplan på sidan 72 att landskapets natur- och kulturmiljö samt jordbruksmarken är värdefulla resurser. Fram till 2035 tillkommer upp till 100 nya bostäder på landsbygden. I områden med jordbruksproduktion kan ny bebyggelse tillåtas som stödjer jordbruksproduktionen, till exempel generationsboenden och ekonomibyggnader.

Under rubriken hänsyn på sid 73 följer:

"I avvägningen mellan bebyggelse och olika intressen ska jordbruksmark, naturmark och kulturmiljövärden vara tungt vägande skäl. En snabbt ökande bebyggelse på landsbygden är inte hållbart, samtidigt måste landsbygden få fortsätta att utvecklas. Fördjupade ställningstaganden kring byggande på landsbygden behövs för att klargöra områden för sammanhållen bebyggelse, lämpliga riktlinjer för gestaltning och placering samt lämpligheten ur ett samhällsekonomiskt perspektiv. En spridd bebyggelse på landsbygden medför bland annat begränsade möjligheter till hållbart resande samt kan medföra ökade kostnader för avfallshantering, skolskjuts och hemtjänst. Precis som för övriga delar av kommunen ska mark som är lämplig för vattenhantering och riskerar att översvämmas inte bebyggas. I det fall något områdes- eller artskydd berörs av utbyggnadsområden ska dispens sökas hos Länsstyrelsen."

Översiktsplanen utgör ett viktigt underlag vid prövningen i ärenden om bygglov och förhandsbesked, och vid den avvägning mellan allmänna och enskilda intressen som ska göras i sådana ärenden. Översiktsplanen är dock inte bindande. I de fall där skrivningar i en översiktsplan står i strid mot plan- och bygglagen eller miljöbalken har de senare företräde. En översiktsplan kan

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

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

alltså helt sakna betydelse där lagstiftning redan reglerar förhållandet exempelvis vid åtgärder på brukningsvärd jordbruksmark.

Remissinstanser

Eslovs kommuns miljöavdelning har yttrat sig i ärendet och informerar om att det krävs tillstånd från miljö- och samhällsbyggnadsnämnden för att inrätta en avloppsanordning. I vissa fall krävs det att endast en anmälan lämnas in.

Miljöavdelningen gör i sitt yttrande bedömningen att marken är brukningsvärd och att åtgärden inte tillgodoser något väsentligt samhällsintresse. Vidare pekar miljöavdelningen på kommunens översiktsplan ”Eslöv 2035” och att jordbruksmark är en värdefull resurs och att området inte är utpekad som ett lämpligt område att bebygga. Yttrandet bifogas i sin helhet.

Berörda sakägare

Berörda sakägare som gränsar till den rubricerade fastigheten har haft möjlighet att yttra sig över åtgärden. Det är 18 stycken grannfastigheter som hörts, samt Orrahus vägsamfällighet. Fem yttranden har kommit in varav tre, där alla är sakägare på fastigheten Rönneholm 1:21, med erinran där de anser att placeringen sker på en höjd vilket kommer att göra att deras utsikt kommer att skymmas. Vidare i sitt samlade yttrande nämner de att det finns problem med dagvatten i närområdet och vid nederbörd blir området vattensankt. Yttrandet bifogas i sin helhet.

Sökande har bemött grannarnas synpunkter. Sökande anger att marken och placeringen är noga utvald och att marken inte har uppvisat några problem med grundvatten eller ansamling av nederbörd. I sitt bemötande anger sökande även att den nya bebyggelsen inte kommer att placeras någon höjd, utan på plan mark.

Sökande har även bemött miljöavdelningens yttrande. Sökande anger att förändringen är nödvändig för att även i framtiden tillgodose ett väsentligt samhällsintresse. Utan det nya bostadshuset är det svårt att investera i nya maskiner och hjälpmedel, och då kommer delar av ägorna inte kunna brukas på samma sätt som tidigare, och mark riskerar att läggas i träda. Då verksamheten på fastigheten är blandad med energiskog, granodling och djurhållning är det nödvändigt att den som brukar marken även bor på platsen.

Justerares signatur

Utdragsbestyrkande

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

Om ytterligare yttranden eller bemötanden kommer in blir deras svar bifogade före nämndsammanträdet.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse. Förhandsbesked för nybyggnation av enbostadshus Rönneholm 3:1, Stehag (BYGG 2024/160)
- Ansökan 2024-03-18
- Följebrev 2024-03-18
- Översiktskarta 2024-03-18
- Förenklad Situationskarta 2024-03-18
- Fasadritning 2024-03-18
- Illustration 2024-03-18
- Remissvar 2024-03-22
- Remissvar 2024-03-22
- Remissvar 2024-04-04
- Remissvar 2024-04-04
- Remissvar 2024-04-04
- Remissvar från Miljöavdelningen 2024-04-10
- Övrigt 2024-05-14
- Övrigt 2024-05-14

Beredning

Motivering

Av 1 kap. plan- och bygglagen (2010:900) följer av:

1 § I denna lag finns bestämmelser om planläggning av mark och vatten och om byggande. Bestämmelserna syftar till att, med hänsyn till den enskilda människans frihet, främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden och en god och långsiktigt hållbar livsmiljö för människorna i dagens samhälle och för kommande generationer.

Av 2 kap. plan- och bygglagen följer av:

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

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

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

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,
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).

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

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

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).

6 a § Vid planläggning och i ärenden om bygglov enligt denna lag ska bostadsbyggnader

1. lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att förebygga olägenhet för människors hälsa i fråga om omgivningsbuller, och
2. utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till möjligheterna att förebygga olägenhet för människors hälsa i fråga om omgivningsbuller.

Med olägenhet för människors hälsa avses en störning som enligt medicinsk eller hygienisk bedömning kan påverka hälsan menligt och som inte är ringa eller helt tillfällig.

Första stycket 1 tillämpas även i ärenden om förhandsbesked.

Lag (2014:902).

Justerares signatur

Utdragsbestyrkande

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

9 § Planläggning av mark och vattenområden samt lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk, skyltar och ljusanordningar enligt denna lag får inte ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket, skylten eller ljusanordningen kan medföra en sådan påverkan på grundvattnet eller omgivningen i övrigt som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt.

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 9 kap. plan- och bygglagen följer av:

17 § Om den som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd begär det, ska byggnadsnämnden ge ett förhandsbesked i fråga om åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen.

18 § Ett förhandsbesked som innebär att åtgärden kan tillåtas är bindande vid den kommande bygglovsprövningen, om ansökan om bygglov görs inom två år från den dag då förhandsbeskedet vann laga kraft.

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

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

Lag (2014:900).

Enligt 3 kap. miljöbalken (1998:808) följer:

1 § Mark- och vattenområden ska användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde ska ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning.

3 § Mark- och vattenområden som är särskilt känsliga från ekologisk synpunkt ska så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan skada naturmiljön.

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

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

4 § Jord- och skogsbruk är av nationell betydelse. Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Skogsmark som har betydelse för skogsnäringen ska så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra ett rationellt skogsbruk.

6 § Mark- och vattenområden samt fysisk miljö i övrigt som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras naturvärden eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet ska så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada natur- eller kulturmiljön. Behovet av grönområden i tätorter och i närheten av tätorter ska särskilt beaktas.

Områden som är av riksintresse för naturvärden, kulturmiljövården eller friluftslivet ska skyddas mot åtgärder som avses i första stycket.

Av 7 kap. miljöbalken följer:

11 § Regeringen får i fråga om små mark- eller vattenområden som på grund av sina särskilda egenskaper är värdefulla livsmiljöer för hotade djur- eller växtarter eller som annars är särskilt skyddsvärda meddela föreskrifter om

1. att samtliga lätt igenkännbara områden av ett visst slag i landet eller i en del av landet ska utgöra biotopskyddsområden, och
2. att en myndighet eller kommun i det enskilda fallet får besluta att ett område ska utgöra ett biotopskyddsområde.

Inom ett biotopskyddsområde får man inte bedriva en verksamhet eller vidta en åtgärd som kan skada naturmiljön. Om det finns särskilda skäl, får dispens från förbudet ges i det enskilda fallet. En fråga om dispens ska prövas av den myndighet som regeringen bestämmer, om dispensen avser ett område enligt första stycket 1, och i andra fall av den myndighet eller kommun som har bildat biotopskyddsområdet.

De åtgärder som behövs för att vårda ett biotopskyddsområde får vidtas av kommunen, om den har bildat området, och i fråga om andra områden av den myndighet som regeringen bestämmer. Innan en åtgärd vidtas ska den som äger eller har särskild rätt till området underrättas särskilt.

Ett beslut som avses i första stycket 2 ska gälla omedelbart även om det överklagas.

Lag (2009:1322).

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

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

Förvaltningens bedömning

Ett förhandsbesked utgör i första hand en lokaliseringsprövning, det vill säga en bedömning av om den tänkta åtgärden kan tillåtas på den aktuella platsen eller inte. Utformningen av byggnaden är en fråga för den senare bygglovsprövningen. Det finns dock anledning att redan vid beslut om förhandsbesked ta ställning till om det är lämpligt att bygga enligt ansökan på denna plats med hänsyn till stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan. Det nya bostadshuset och garaget bedöms förändra landskapsbilden väsentligt då mark som idag producerar energiskog tas i anspråk, samt att byggnationerna kommer ske på en höjd vilket medför att byggnationerna kommer bli väl synliga från väg 113.

Aktuell fastighet är taxerad som lantbruksenhet varför bestämmelsen i 3 kap. 4 § andra stycket, miljöbalken är tillämplig. För att kunna bebygga brukningsvärd jordbruksmark måste flera rekvisit vara uppfyllda. Först ska det emellertid vara fråga om jordbruksmark som är brukningsvärd. Marken används idag för odling av energiskog i form av buskformiga pilar av släktet Salix och därigenom brukas marken aktivt. Energiskog, såsom Salix, som planteras på åkermark räknas som jordbruksgrödor och innebär därför inte att marken tas ur jordbruksproduktion. Därmed är förvaltningens bedömning att marken på platsen är brukningsvärd.

Det finns utpekanden i översiktsplanen "Eslöv 2035" som anger att generationsboenden, i form av ny bebyggelse, kan tillåtas i områden med jordbruksproduktion som stödjer jordbruksproduktionen. Översiktsplanen är inte bindande, i de fall där skrivningar i en översiktsplan står i strid mot plan- och bygglagen eller miljöbalken har de senare företräde.

Att mark ligger i träda, att någon enskild ägare eller nyttjare inte lyckats få ekonomi i en gröda eller att det för stunden inte finns någon efterfrågan på marken från lantbrukare eller andra odlare saknar betydelse. Inte heller klassningen eller påstådd låg bördighet är avgörande. Om den aktuella marken överhuvudtaget används för jordbruk eller bete saknar betydelse, det avgörande är om marken är brukningsvärd för detta. Mark som inte lämpar sig för växtodling kan vara värdefull för djurhållning. Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen. Salixodlingen som är belägen på markområdet där nybyggnationen är tänkt att ske är av allmänt intresse då flis från Salix eldas för att ge värme och el. Att bygga ett

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

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

enbostadshus med tillhörande garage är en åtgärd som enligt praxis inte är något sådant väsentligt samhällsintresse som avses i förevarande paragraf.

Byggnaderna ska uppföras på mark som idag är obebyggd. Markområdet sluttar kraftigt både i nordöst och i sydväst. Nivåskillnaderna kan göra att nybyggnationen blir högre än vad som illustreras på ritningarna då man måste jämna ut marken för att bebygga markområdet. Markområdet gränsar till ett större sammanhängande område av jordbruksmark, vilket i bedömningen är av betydelse. Om området bebyggs innebär det att markområdet på ett permanent sätt inte längre kan brukas som jordbruksmark. I översiktsplanen "Eslöv 2035" är området inte utpekade som ett lämpligt område att bebygga. Därmed ger kommunens översiktsplan inte stöd för att åtgärden skulle vara ett led i kommunens bostadsutveckling.

Sammanfattningsvis är förvaltningens bedömning att marken är att betrakta som brukningsvärd jordbruksmark. Att det inte har varit ekonomiskt rationellt att bruka marken på senare år utesluter inte att marken bedöms vara brukningsvärd i ett mer långsiktigt perspektiv. Ett enbostadshus med tillhörande garage är inte ett sådant väsentligt samhällsintresse som avses i 3 kap. 4 § miljöbalken. Det allmänna intresset av att långsiktigt bevara brukningsvärd jordbruksmark väger tyngre än det enskilda intresset av att få bebygga befintlig fastighet med ytterligare byggnader. Uppförandet av enbostadshus med tillhörande garage på denna plats kan därmed inte utgöra ett väsentligt samhällsintresse som innebär att marken får tas i anspråk. Det är inte heller klarlagt att detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Förvaltningen föreslår därför att beslut om negativt förhandsbesked lämnas.

Avgift

Ansökan inkom den 18 mars 2024 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 18 mars 2024. Avgiften har därför inte reducerats med stöd av 12 kap. 8a § plan- och bygglagen.

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:

Den beslutade avgiften kommer att faktureras. Mervärdesskatt betalas inte på avgiften.

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.

Beslutet skickas till

Sökande

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

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

§ 88

Överklagande av Länsstyrelsen Skånes beslut avseende byggsanktionsavgift på Slaktaren 25, 8274-2024 (BYGG 2023/422)

Beslut

- Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden antar förvaltningens förslag till överklagande av Länsstyrelsen Skånes beslut som sitt.

Ärendebeskrivning

Överklagande av länsstyrelsens beslut, i mål angående påförande av byggsanktionsavgift, daterad den 3 april 2024, ärendebeteckning 8274–2024

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse. Överklagande av länsstyrelsens beslut, daterad den 3 april 2024, ärendebeteckning 8274-2024
- Beslut MoS 2024-01-31 2024-02-09
- Överklagan över beslut 2024-03-07
- Beslutet upphävs 2024-04-05
- Överklagande av beslut eller dom 2024-05-07

Beredning

Länsstyrelsen upphävde i beslut, meddelat den 3 april 2024, miljö- och samhällsbyggnadsnämndens beslut i ärende BYGG 2023–000422. Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden anser att det finns skäl till att överklaga länsstyrelsens beslut, då beslutet är felaktigt.

Jäv

Ronny Thall (SD) anmäler jäv och deltar inte i handläggning och beslut av ärendet.

Beslutet skickas till

Mark- och miljödomstolen

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

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

§ 89

Informationspunkt - Kart- och bygglovsavdelningen

Beslut

- Informationen läggs till handlingarna.

Ärendeinformation

Christian Nielsen, bygglovschef, börjar informera nämnden om hur det ser ut med statistiken över ärendeinflödet och handläggningstiden.

Vidare berättar Christian om tillsynsavdelningens arbete som vilka lagar som ska följas, vilka utredningar som behöver göras och vilka processer ärendet ska igenom innan nämnden kan ta beslut om byggsanktionsavgifter.

Christian avslutar med att visa uppföljning på hur det gått i olika tillsynsärenden.

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

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

§ 90

Informationspunkt - Hållbara transporter

Beslut

- Informationen läggs till handlingarna.

Ärendeinformation

Stana Franjic, projektledare hållbara transporter, informerar nämnden om vilka arbeten som pågår under hållbara transporter. Stana visar bland annat statistik för cykelbarometern och berättar om cykelveckan som är mellan den 31 maj till 5 juni. Den 3 juni firas världscykel dagen där syftet är att visa på den nytta som cykeln har för hälsan, klimatet och ekonomin.

Stana informerar även nämnden om till exempel hur arbetet går med Säkra skolvägar, dialogen med Skånetrafiken samt statistik för Seniorkorten.

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

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

§ 91

Informationspunkt - PFAS

Beslut

- Informationen läggs till handlingarna.

Ärendeinformation

Kristoffer Sahlin, miljöinspektör, informerar nämnden om regeringsuppdraget RUPFO som under åren 2022-2025 innebär större fokus på PFAS för tillsynsenheten.

Ny branschlista från 2024 från Naturvårdsverket anger inom vilka branscher som det finns störst risk för PFAS. Kommunen ska tillsammans med Länsstyrelsen inventera och rapportera samt driva tillsynen framåt med att utreda eventuella PFAS-förorenade områden.

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