

Plats och tid	Stora sessionsalen och via teams, Medborgarhuset, Arlov 18:00-19:38	
Beslutande	Hans-Åke Mårtensson (S) Lisa Fritzin (L), ordförande Rolf Hagmann (SD) Lars-Olle Olsson (S) Håkan Dahlgren (M) Jonas Lyberg (S), tjug. ers. för Petra Ekström (S) Roland Bäck (SD) Vlado Somljacan (MP) Lars-Göran Larsson (C)	
Ersättare	Måns Benjaminsson Ström (S) Tore Nilsson (SD) Göran Kihlstrand (C) Bo Kronvall (L)	
Sekreterare	Malin Lövdahl	
Övriga närvarande	Martina Zelenkova Olsson, miljö- och byggchef Sara Lellky, nämndsadministratör Charlotta Wemme Dehlin, kanslichef Roger Jonsson, bygglovarkitekt Fredrik Nilsson, miljöinspektör §§ 28-29 Maria Sundling, Trafikverket § 29 Mikaela Rask, Trafikverket § 29	
Utses att justera	Rolf Hagmann	
Justeringens plats och tid	Digital signering senast 7 april 2021	Paragrafer 28-35

Innehållsförteckning

§ 28	Val av justerande	3
§ 29	Besök från Trafikverket	4
§ 30	Förvaltningen informerar	5
§ 31	Antagande av reviderad delegationsordning för miljö- och byggnämnden	6
§ 32	Arlöv 6:37 - Bygglov för nybyggnad av förskola	7 - 9
§ 33	Arlöv 21:58 - Byggsanktionsavgift olovlig fasadändring	10 - 11
§ 34	Anmälan av delegationsbeslut	12
§ 35	Delgivningar	13

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande

§ 28

Val av justerande

Beslut

Miljö- och byggnämnden utser Rolf Hagmann (SD) att jämte ordföranden justera dagens protokoll.

Justeringen sker digitalt senast tisdagen den 6 april.

Reservationer

Mot beslutet anmäls reservation av Hans-Åke Mårtensson (S) och Vlado Somljacan (MP) till förmån för den förstnämndes yrkande.

Yrkanden

Ordförande Lisa Fritzin (L) yrkar att Rolf Hagmann (SD) utses att justera dagens protokoll.

Hans-Åke Mårtensson (S) yrkar att Vlado Somljacan (MP) utses att justera dagens protokoll.

Beslutsgång

Ordföranden ställer sitt yrkande mot Hans-Åke Mårtenssons (S) och finner att nämnden beslutar i enlighet med ordförandens yrkande.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande

§ 29

Besök från Trafikverket

Mikaela Rask och Marie Sundling från Trafikverket informerar om bulleråtgärder längs med Lommabanan och Söderåsbanan, med redovisning av bullerberäkning samt information om kommande skede.

Miljö- och byggnämnden lämnar synpunkt till Trafikverket om önskemål om att få yttra sig innan buller-skyddsskärmarna i Arlov sätts upp.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande

§ 30

Förvaltningen informerar

Miljö- och byggchef Martina Zelenkova Olsson informerar:

- Ingen utdelning kommer att ske av det årliga miljöpriset, då inga ansökningar har inkommit i år.
- Kort redovisning av ett pågående tillsynsärende och hur förvaltningen planerar att gå vidare i ärendet.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande

§ 31

Antagande av reviderad delegationsordning för miljö- och byggnämnden

Beslut

Miljö- och byggnämnden beslutar

att anta delegationsordning för miljö- och byggnämnden enligt i ärendet redovisat förslag.

Ärendebeskrivning

Delegering innebär att nämnden överlåter beslutanderätt till en tjänsteman. Beslut fattade med stöd av delegation gäller på samma sätt som om nämnden själv fattat beslutet. Delegationsbeslut ska återrapporteras till nämnden. I delegationsordningen framgår vilka beslut som nämnden har delegerat och vem besluten har delegerats till.

Kommunledningsförvaltningen har tagit fram ett förslag till reviderad delegationsordning för miljö- och byggnämnden.

Beslutsunderlag

Kommunledningsförvaltningens tjänsteskrivelse 2021-02-03

Utkast till reviderad delegationsordning

—

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande

§ 32

Arlöv 6:37 - Bygglöv för nybyggnad av förskola

Beslut

Miljö- och byggnämnden beslutar

att bevilja bygglöv för nybyggnad av förskola i enlighet med 9 kap 30 § plan- och bygglagen (2010:900).

Ärendebeskrivning

Ansökan om uppförande av förskolebyggnad på fastigheten Arlöv 6:37 – Grönebo förskola inkom 2020-12-14. Ansökan avser ny förskolebyggnad för sex avdelningar om totalt 120 barn.

För fastigheten gäller detaljplan 252 med laga kraft 2017. Användningsbestämmelse är skola. Högsta totalhöjd är reglerad till +18,5 meter över angivet nollplan. Detaljplanen anger en beräknad friyta på cirka 28 kvm per barn om en förskola uppförs i två plan. I anslutning till förskoletomten finns en allmän lekplats på 2112 kvm som till viss del kan göras tillgänglig för förskoleverksamheten.

Byggnaden uppförs i två plan med grå fasader av fibercementskivor och aluminiumfönster i orange nyans. Fastighetsarealen är 4397 kvm och förskolan får en byggnadsarea om 940 kvm. Den redovisade friytan är 3075 kvm vilket innebär att friytan per barn blir ca 25 kvm per barn. Förslaget uppfyller därmed inte Boverkets allmänna råd om friytors minsta storlek om 40 kvm per barn i förskola.

I miljö- och byggnämndens uppdrag ingår att bedöma vad som ska anses som tillräckligt stor och lämplig friyta för lek och utevistelse.

Yttranden

Miljöenheten har inkommit med synpunkter 2021-01-22.

Räddningstjänst Syd har yttrat sig i ärendet 2020-12-23 och framfört synpunkter på brandcellsindelning, utrymningsvägar och utrymningslarm mm. Sökande har reviderat handlingar och upprättat en brandskyddsbeskrivning som har skickats ut på ny remissrunda till räddningstjänsten.

VA Syd har inkommit med yttrande att de inte har några synpunkter på inlämnat förslag 2021-02-10.

Skäl till beslut

Byggnadens användning, placering och utformning är förenlig med gällande detaljplan men förslaget uppfyller inte Boverkets allmänna råd om friytors minsta storlek om 40 kvm per barn i förskola.

Detaljplanearbete för gällande detaljplan, påbörjades år 2014 det vill säga innan Boverkets allmänna råd om storlek på friytor antogs (1 januari 2105). Med hänsyn till förutsättningarna att detaljplanearbetet påbörjades innan de allmänna råden antogs och att planbeskrivningen utgår ifrån att fastigheten ska inrymma sex förskoleavdelningar, kan ansökan bedömas som förenlig med detaljplanens syfte.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande

Den intilliggande lekplatsen kan samnyttjas med förskoletomten om verksamheten ges resurser som möjliggör detta. Den allmänna lekplatsen kan då utgöra en kvalitet främst för de lite äldre barnen. Att lekplatsen inte är inhägnad och utgör allmän plats innebär dock att möjligheterna till samnyttjande kommer att vara begränsade. ⁸

Enligt gällande detaljplan har parkeringsbehovet beräknats till 16 parkeringsplatser för verksamheten. Angöringsplats för lastzon samt fyra p-platser för hämtning och lämning och hcp-parkering, har angöring på Gröngatan.

Övrigt parkeringsbehov avsett för arbetstagare, löses på Humlemadskolans befintliga p-ylor. Utgångspunkten är att parkeringsplatser ska placeras inom rimligt avstånd till arbetsplatser. Enligt Burlövs kommuns parkeringsprogram reviderat av KF 2019-06-17 finns inte angivet några rekommenderade riktlinjer för högsta gångavstånd mellan p-platser och verksamheter.

Friytor

Friyta för lek och utevistelse som begrepp omfattar den yta som barnen kan använda på egen hand vid sin utevistelse. En friyta är ytan som går att leka på och som är tillgänglig för barnen i huvudsak under skoltid men även i viss mån på fritiden.

Med hänsyn till att boverkets riktlinjer om friytornas storlek inte uppfylls blir det viktigt att förskolegården får en ändamålsenlig utformning med hög kvalitet. I viss mån kan mindre ytor kompenseras av en högre kvalitet. I praktiken betyder det att gårdarna kan inspirera till fler aktiviteter på mindre yta.

Byggnadsnämnden ska bedöma vad som ska anses som tillräckligt stor och lämplig friyta för lek och utevistelse. Detta ska alltid göras i samband med prövning av bygglov. För friytor vid förskola, skola, fritidshem eller liknande verksamhet har Boverket tagit fram allmänna råd som förtydligar innebörden i bestämmelserna.

När friytor för lek och utevistelse ska placeras och anordnas bör man särskilt beakta friytans storlek, utformning, tillgänglighet och säkerhet samt förutsättningarna för att bedriva ändamålsenlig verksamhet. Med ändamålsenlig verksamhet avses att friytan kan användas till lek, rekreation samt fysisk och pedagogisk aktivitet för den verksamhet som friytan är avsedd för.

För förskolor bör friytan placeras i direkt anslutning till förskolan, och barnen bör själva kunna ta sig mellan byggnaden och friytan. Vid bedömningen av om friytan är tillräckligt stor bör hänsyn tas till både storleken på friytan per barn och till den totala storleken på friytan. Ett rimligt mått på friyta kan vara 40 m² per barn i förskolan, den totala storleken på friytan helst bör överstiga 3000 m².

I bedömningen av storlek och kvalitéer kan även ingå tillgång på och tillgänglighet till närliggande lekomyråden, parker och grönområden, bollplaner, idrottsplaner, bad och naturområden. Friytan bör kännetecknas av varierande terräng- och vegetationsförhållanden, goda sol- och skuggförhållanden, god luftkvalitet samt god ljudkvalitet. Vid placering och anordnande av friytan bör särskilt beaktas friytans tillgänglighet, säkerhet och förutsättningarna för att bedriva ändamålsenlig verksamhet.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande

Lagrum

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

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

Enligt 8 kap 9 § "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."

8 kap. 9 § andra stycket, allmänt råd 2015:1 FRI. Placering och anordnande av friytor på obebyggd tomt.

"Vid placering och anordnande av friytor för lek och utevistelse vid fritidshem, förskolor, skolor eller liknande verksamhet bör särskilt beaktas friytans storlek, utformning, tillgänglighet, säkerhet och förutsättningarna att bedriva ändamålsenlig verksamhet. Med ändamålsenlig verksamhet avses i dessa allmänna råd att friytan kan användas till lek, rekreation samt fysisk och pedagogisk aktivitet för den verksamhet som friytan är avsedd för. Friytan bör vara så rymlig att det utan svårighet eller risk för omfattande slitage går att ordna varierande terräng- och vegetationsförhållanden. Friytan bör kännetecknas av goda sol- och skuggförhållanden, god luftkvalitet samt god ljudkvalitet. Friytan bör placeras i direkt anslutning till byggnadsverk som innehåller lokaler för förskola, förskoleklass, skola årskurs ett till sex, fritidshem eller liknande verksamhet och barnen och eleverna bör självständigt kunna ta sig mellan byggnadsverket och friytan. Friytan bör placeras i direkt eller i nära anslutning till byggnadsverk som innehåller lokaler för skola årskurs sju till nio och eleverna bör självständigt kunna ta sig mellan byggnadsverket och friytan. För gymnasieskolor bör friyta placeras och ordnas på det sätt som är skäligt med hänsyn till elevernas och verksamhetens behov. BFS 2015:1 FRI 1 2 Friytan bör inte senare kunna tas i anspråk för annat ändamål utan att ersättas med friyta med likvärdiga möjligheter till varierande lek och utevistelse."

Beslutsunderlag

Markplanering, Sweco registrerad 2021-02-10

Situationsplan/NBK A-40-1-000 registrerad 2021-02-12

Planritning, plan 1 A-49-1-410 registrerad 2021-02-10

Planritning, plan 2 A-49-1-420 registrerad 2021-02-10

Sophus och förråd uppställning A-49-4-100 registrerad 2021-02-17

Förråd uppställning A-49-4-101 registrerad 2021-02-17

Fasader A,B A-40-3-100 registrerad 2021-12-14

Fasader C,D A-40-3-200 registrerad 2021-12-14

Huvudsektioner A-40-2-100 registrerad 2021-12-14

Parkeringsplatser för anställda, Humlemad registrerad 2021-03-10

Verksamhetsbeskrivning registrerad 2021-02-10

Yttrande Miljöavdelningen registrerad 2021-01-22

Yttrande Räddningstjänst syd registrerad 2020-12-23

Yttrande VA-syd registrerad 2021-02-10

—

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande

§ 33

Arlöv 21:58 - Byggsanktionsavgift olovlig fasadändring

Beslut

Miljö- och byggnämnden beslutar

att ta ut en byggsanktionsavgift på 23 177 kronor av Arl fastighet AB org.nr 556973–6670.

Ärendebeskrivning

Miljö- och byggnämnden fick 2020-10-02 information om att det pågår putsningsarbeten av tegelfasad på fastigheten. Det saknades bygglov och startbesked för åtgärden. Vid tillsynsbesök på fastigheten 2020-10-07 konstaterades att delar av byggnadens tegelfasad hade slammats och i samband med detta fått en röd kulör.

Information om att nämnden mottagit en anmälan om olovligt byggande på fastigheten skickades ut 2020-10-07. Information om förutsättningar för rättelse och byggsanktionsavgift skickades ut 2020-11-30.

Fastighetsägaren har inte inkommit med något skriftligt yttrande men har i telefonkontakt uppgett att den genomförda fasadändringen omfattas av ett bygglovsbeslut från 2015-12-07. Fastighetsägarens uppfattning är att frågan om fasadändringen diskuterades och fick klartecken av en byggnadsinspektör på Burlövs kommun i samband med att ansökan om bygglov hanterades.

Skäl till beslut

Det krävs bygglov för ändring av en byggnad om byggnaden byter färg eller fasadbeklädnad enligt 9 kap 2 c § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. I detta fall har befintlig tegelfasad väsentligen ändrats genom att det påförts ett nytt fasadmaterial i form av slamning. Då det i fallet inte rör sig om fasader som vetter mot en kringbyggd gård bedöms inte heller undantaget i bygglovsplikt enligt 9 kap 6 a § gälla.

Åtgärden har påbörjats innan bygglov och startbesked har getts och en byggsanktionsavgift ska därmed tas ut. I detta fall blir byggsanktionsavgiften 23 177 kr, beräknad på en sanktionsarea om 120 kvm. Hur avgiften har beräknats framgår i separat skrivelse.

Fastighetsägaren menar i sitt muntliga yttrande att den genomförda fasadändringen har fått klartecken från miljö- och byggnämnden i samband med att bygglov beviljades för tillbyggnad av studentboende samt garage och förråd med Dnr 2015:24. Enligt den dokumentation som finns arkiverat i bygglovsärende Dnr 2015:24 saknas redovisning om att ansökan även skulle omfatta utväändig fasadändring. Bygglovet som fastighetsägaren hänvisar till är inte längre giltigt då slutbesked i ärendet beslutades 2017-10-30.

Miljö- och byggnämndens bedömning är att den genomförda ändringen saknar bygglov och startbesked.

Med hänsyn till att det saknas dokumentation som styrker fastighetsägarens uppgifter om att åtgärden har avhandlats i ett tidigare bygglov och att det ärende som hänvisas till inte längre är giltigt, bedöms det

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande

inte heller finnas några skäl att sätta ned byggsanktionsavgiften, med hänsyn till de uppgifter som fastighetsägaren har framfört i ärendet.

11

För att pröva möjligheterna att få ett bygglov i efterhand måste en bygglovsansökan lämnas in till miljö- och byggnämnden.

Lagrum

Enligt 10 kap 3 § PBL får en åtgärd inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett startbesked om åtgärden kräver bygglov, marklov eller rivningslov eller en anmälan.

Det krävs bygglov för ändring av en byggnad om byggnaden byter färg eller fasadbeklädnad enligt 9 kap 2 c § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Enligt 11 kap 51 § PBL ska en byggsanktionsavgift tas ut om någon bryter mot en bestämmelse i 8-10 kap PBL.

Enligt 11 kap 53 § PBL ska en byggsanktionsavgift tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet.

Enligt 11 kap 53 a § PBL får en sanktionsavgift i ett enskilt fall sättas ned om avgiften inte står i rimlig proportion till den överträdelse som begåtts. Avgiften får sättas ned till hälften eller en fjärdedel. Vid prövning av nedsättningen ska särskilt beaktas om överträdelsen inte skett uppsåtligen eller av oaktsamhet eller om överträdelsen av andra skäl kan anses vara av mindre allvarlig art.

Enligt 11 kap 54 § PBL ska en sanktionsavgift inte tas ut om rättelse sker innan frågan om sanktion eller ingripande har tagits upp till överläggning vid ett sammanträde med tillsynsmyndigheten.

Yrkanden

Hans-Åke Mårtensson (S) yrkar bifall till förvaltningens förslag till beslut att ta ut en byggsanktionsavgift på 23 177 kronor av Arl fastighet AB org.nr 556973-6670.

Beslutsunderlag

Information om byggsanktionsavgift

Beräkning byggsanktionsavgift

Protokoll från tillsynsbesök 2020-10-07

—

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande

§ 34

Anmälan av delegationsbeslut

Föreligger förteckning över delegationsbeslut fattade under perioden 2021-02-15 - 2021-03-21.

Miljö- och byggnämnden lägger anmälan av delegationsbeslut till handlingarna.

—

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande

§ 35

Delgivningar

1. MBN/2021:244
Beslut KF 2021-02-08 Budget 2022 med flerårsplan 2023-2024
Befolkningsprognos 2020-2030 för Burlövs kommun
2. MBN/2020:736
Beslut från Länsstyrelsen dnr. 505-9667-2021
3. MBN/2020:1199
Beslut från Länsstyrelsen dnr. 403-46701-2020
4. MBN/2020:1201
Beslut från Länsstyrelsen dnr. 403-46274-2020

Miljö- och byggnämnden lägger delgivningarna till handlingarna.

—

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



**Burlövs
kommun**

Detta dokument är elektroniskt signerat och juridiskt bindande.

Signed by: Lisa Chika Yemi Fritzin

Date: 2021-04-07 08:30:59

BankID refno: 95593d59-f0fa-4ea6-b5d3-8b2be72c095a



Lisa Fritzin

Signed by: ROLF HAGMANN

Date: 2021-03-31 09:49:32

BankID refno: 56cfa72-82e6-44f6-ad67-27f706191a3a



Rolf Hagmann

Signed by: MALIN LÖVDAHL

Date: 2021-03-30 19:58:23

BankID refno: 2e3b2cf2-6e03-4266-969d-5dce2ed04538



Malin Lövdahl