

2019-04-24

Handläggare Pia Laike

Tel 046-359 58 43

E-post pia.laike@lund.se

Byggnadsnämnden

SOCKENKYRKAN 4
Förhandsbesked för uppförande av radhus

Backgatan 3
L 2019-434

Sammanfattning

Ansökan om förhandsbesked för uppförande av radhus med sex bostäder, i enlighet med gällande detaljplan, har inkommit till byggnadsnämnden. Ansökan om rivningslov för rivning av befintlig byggnad har hanterats i särskilt ärende och har beviljats i delegationsbeslut den 2019-04-24.

Fastigheten omfattas av detaljplan som antagits före 1959. Enligt byggnadsnämndens delegationsordning skall, inom sådana planer i ärenden avseende ny huvudbyggnad, beslut fattas av byggnadsnämnden och ej av tjänsteman.

Sökanden har valt att via förhandsbesked få frågan om möjligheten att bebygga fastigheten med ett radhus i enlighet med gällande plan prövad, d.v.s. sökanden vill få en bekräftelse på att detaljplanen gäller i ytterligare två år.

Då det föreslagna följer gällande plan är kontorets uppfattning att det skall fattas ett beslut om positivt förhandsbesked.

Beslutsunderlag

Stadsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse 2019-04-24

Yttrande från stadsantikvarie, i rivningslovet,

L 2019-437, 2019-03-28

Situationsplan 2019-03-07

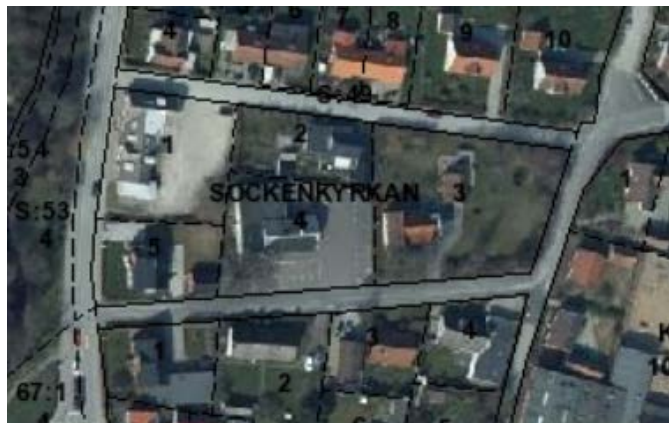
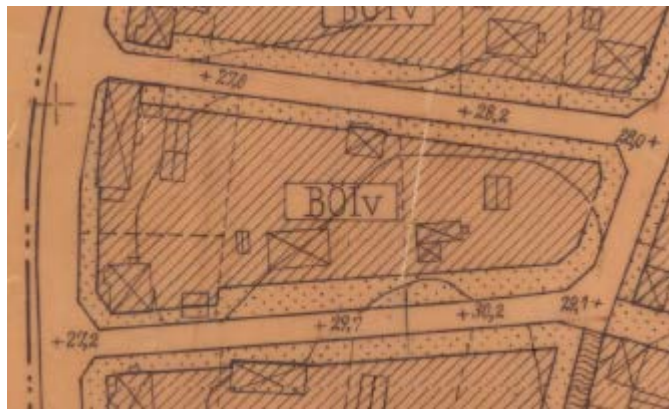
Ärendet

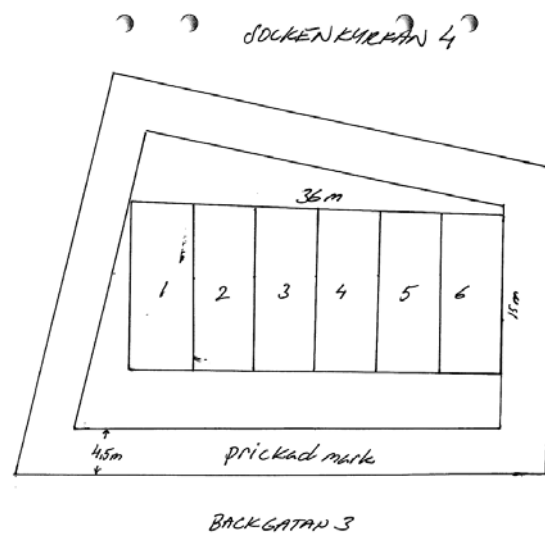
Ansökan om förhandsbesked för uppförande av radhus med 6 bostäder har inlämnats till byggnadsnämnden.

Syftet med den inlämnade ansökan från sökandens sida är att få en eventuell bekräftelse på att detaljplanen gäller.

Då gällande delegationsordning bl.a. ger för handen att den här typen av beslut, i planer som antagits före 1959, skall fattas av byggnadsnämnden, har nu ansökan lyfts till nämnden för avgörande.

För fastigheten gäller detaljplan S 24 fastställd 1957-11-26





Enligt planbestämmelserna är fastigheten avsedd för bostadsändamål. Byggnad får uppföras i 1 våning med en tillåten byggnadshöjd på 4,2 meter. Hus skall uppföras fristående, vilket innebär att 39§ byggnadsstadgan går in och gäller som planbestämmelse. 4,5 meter till tomtgräns är således utgångsläget för placering av byggnad.

Högst två bostadslägenheter får anordnas. **I undantagsfall kan byggnadsnämnden där så med hänsyn till stadsbilden prövas lämpligt och behov därav föreligger, medgiva anordnande av ytterligare bostadslägenheter dock högst sex.**

Stadsbyggnadskontorets uppfattning är att det går att utforma en radhusbyggnad som är lämplig ur stadsbildssynpunkt. Utrymme för P-platser finns och ytan på 6m x 15 m är tillräckligt stor för att rymma de funktioner som behövs på entréplan. Ovanstående frågor prövas mer i detalj i samband med en bygglovsansökan.

Högst en femtedel av fastigheten får bebyggas. **Undantagsvis en tredjedel. På inlämnad skiss visas att ca en tredjedel av fastigheten är bebyggd.**

Punktprickad mark får inte bebyggas. Den punktprickade marken mot gatan är 7 meter och inte 4,5 meter som anges på inlämnad skiss.

Enligt 9 kap. 30§ första stycket plan- och bygglagen (2010:900), PBL, ska bygglov ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, bl.a. om den fastighet och det byggnadsverks som åtgärden avser överensstämmer med detaljplanen, eller åtgärden inte strider mot detaljplanen och åtgärden uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket, 8 och 9 §§ och 8 kap. 1-3,6, 7, 9-13, 17 och 18 §§.

I 2 kap. 6 § första stycket 1 PBL anges att i ärenden om bygglov enligt denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till bl.a. stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Enligt 2 kap. 6 § tredje stycket PBL ska i ärenden enligt denna lag bebyggelseområdets särskilda, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas samt ska ändringar och tillägg i bebyggelsen göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

I regeringsavgörandet, M 2001/4185/Hs/P, har behandlats vilken prövning som behöver ske i ett ärende om förhandsbesked enligt PBL samt vilket underlag som krävs för denna prövning. I första hand ska prövas om det tilltänkta projektet över huvud taget kan tillåtas på den avsedda platsen, d.v.s. närmast en prövning av markens lämplighet för den avsedda åtgärden. Utöver detta kan kraven i 3 kap. ÄPBL (nuvarande 2 och 8 kap.) om anpassningen till omgivningen behöva beaktas. Även kulturhistoriska och miljömässiga aspekter kan i detta avseende medföra att en viss byggnad inte är lämpad på en viss plats, eller behöver omplaceras. I detta avgörande har särskilt poängterats vikten av att man i bedömningen beaktar att ett positivt beslut är bindande för beslutande myndighet.

Stadsantikvarien anför i sitt yttrande i ärende L 2019- 437 gällande ansökan om rivning av befintlig byggnad, att en rivning kan medges, men skriver också att den ursprungliga byggnadens volym och placering indragen från gatan samt samspel med

övriga byggnader i kvarteren längs Backgatan är väsentliga för karaktären i miljön och det är värden som bör beaktas i kommande bygglovsprövning. Rivningslovets beviljades i delegation 2019-04-23.

Syftet med bestämmelsen i 9 kap 17 § om förhandsbesked är att den som planerar ett byggprojekt ska kunna undvika onödig projektering genom att få tillåtligheten i stort prövad i ett första skede. Detta behov gör sig normalt främst gällande utanför detaljplanelagt område. För områden med detaljplan utgör planen i sig en form av förhandsbesked, men då genomförandetiden har gått ut, eller i äldre planer, kan sökanden behöva en garanti för att den tillämnade åtgärden kan tillåtas från markanvändnings-synpunkt, dvs. att byggrätten kan utnyttjas. En prövning av förhandsbesked på fastigheten får därmed huvudsakligen anses gälla om föreslagen åtgärd går att genomföra i enlighet med gällande planbestämmelser. I detta avseende kan konstateras att föreslagen åtgärd, med medgivande gällande antal bostäder och bebyggd yta, ryms inom detaljplanebestämmelserna för storlek på bebyggelse.

Vad avser kraven på anpassning till omgivningen följer av regeringsrättens avgörande RÅ 1993 ref 59 att det inte är möjligt att inskränka en i detaljplan medgiven byggrätt vid tillämpning av 3 kap. 1 § ÄPL (nuv. 2 kap 6§ och 8 kap. 1 § PBL) Mot bakgrund av att föreslagen åtgärd är förenlig med planbestämmelserna finns det således ingen möjlighet att begränsa byggrätten i detta avseende med hänvisning till 2 kap. 6 § PBL. Byggnadens form-, färg- och materialverkan 8 kap 1 § är en fråga som prövas fullständigt i bygglovsansökan.

Vad gäller betydande olägenheter, 2 kap. 9 § PBL kan följande anföras.

Innebörden av betydande olägenhet måste enligt praxis, RÅ 1991 ref. 46. bedömas mot bakgrund av samtliga föreliggande omständigheter. I RÅ 1991 ref 46 har regeringsrätten uttalat att det inte är möjligt att begränsa en i detaljplan medgiven byggrätt med hänvisning till omgivningskravet. 3 kap. 2 §, nuvarande 2 kap 9 §. Regeringsrätten uttalade även att med den byggrätt som följer av en detaljplan kommer ett krav, om olika placeringar är möjliga, att placeringen sker så att den inte innebär betydande olägenhet för grannarna. Den slutliga placeringen av föreslagen åtgärd görs vid bygglovsansökan.

Det har inte framkommit något som tyder på att den nu föreslagna byggnaden inte skulle kunna placeras på ett för omgivningen lämpligt sätt.

Stadsbyggnadskontorets förslag till beslut
Byggnadsnämnden beslutar

att som positivt förhandsbesked meddela att bygglov för uppförande av radhus med maximalt sex bostäder kan påräknas på den föreslagna platsen.

UPPLYSNINGAR

Detta tillstånd är bindande vid prövning av ansökan om bygglov som görs inom två år från dagen för beslutets lagkraftdatum.

Görs inte ansökan inom denna tid upphör tillståndet att gälla.

Sökanden upplyses om att detta tillståndet inte medför rätt att påbörja den sökta åtgärden.

Detta beslut kommer att kungöras i Post- och Inrikes Tidningar.

Detta beslut kan överklagas. Överklagandeskrivelsen ställs till Länsstyrelsen, Malmö, men skall sändas till Byggnadsnämnden, Box 41, 221 00 Lund. Överklagandet skall ha inkommit till byggnadsnämnden inom tre veckor från den dag ni har fått del av beslutet.

STADSBYGGNADSKONTORET I LUND

Malin Sjögren

stadsarkitekt

Pia Laike

biträdande stadsarkitekt

Beslut expedieras till:

Se sändlista 1

Följande underrättas om beslutet:

Se sändlista 2