



Pia Laike
046-359 58 43
pia.laike@lund.se

Byggnadsnämnden

Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus, Östra Odarslöv 6:6

Sammanfattning

Ansökan om förhandsbesked för uppförande av enbostadshus har inlämnats till byggnadsnämnden

Fastigheten ingår inte i område med detaljplan. Av översiktsplanen framgår att fastigheten är belägen inom område betecknat som värdefullt landskapsavsnitt och omfattas av riksintresset "Naturvård".

De närmaste grannarna har fått möjlighet att yttra sig över ansökan. Erinringar har därvid inte inkommit.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att ansökan inte uppfyller bestämmelserna i plan- och bygglagen och föreslår att ansökan om positivt förhandsbesked avslås.

Beslutsunderlag

Stadsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse 2019-09-02

Yttrande från miljöförvaltningen 2019-08-29

Yttrande från lantmäteriet 2019-06-27

En ritning 2019-02-01

Ansökan om förhandsbesked 2019-02-01

Barnets bästa

Ärendet bedöms inte ha någon sådan påverkan på barn som avses i barnkonventionen. Någon barnkonsekvensanalys har därför inte utförts.

Ärendet

Ansökan om förhandsbesked för uppförande av enbostadshus har inkommit till byggnadsnämnden. Fastigheten ingår i ett område som saknar detaljplan. De grannar som berörs har fått möjlighet att yttra sig över ansökan eftersom 9 kap 25 § PBL föreskriver att de ska ske när en ansökan avser en åtgärd som ska utföras i ett område som

2019-09-02

Diarienummer

BN 2019/0358

inte omfattas av detaljplan och inte är reglerad i områdesbestämmelser. Ärendet har remitterats till lantmäteriet och miljöförvaltningen. Båda instanserna har inkommit med yttrande.

Erinringar har inte inkommit från berörda grannar

Motivering av stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

Översiktsplanen är endast vägledande och inte bindande för utvecklingen av bebyggelse på landsbygden. Riktlinjerna i denna utgör dock ett viktigt underlag vid prövningen i ärenden om bygglov och förhandsbesked och vid den avvägningen mellan allmänna och enskilda intressen som ska ske vid en sådan prövning.

I ÖP 2010 som fortfarande är det vägledande dokumentet, då ÖP 2018 ännu inte vunnit laga kraft, finns ett stycke rubricerat "Tätortsnära zon". Av skrivningen framgår att spridd bebyggelse i de större tätorternas närhet kan medföra att enskilda boende drabbas negativt om kommunen i framtiden skulle välja en annan utvecklingsriktning för staden eller tätorterna.

Kommunen kan komma att behöva en ospecificerad planberedskap kring staden och tätorterna. Då sådana långsiktiga ytbehov är svåra att förutse bör stor restriktivitet gälla för nya enstaka byggnader i den tätortsnära zonen, definierat som ca två km från Lund och ca en km från Stångby, Södra Sandby, Dalby, Veberöd och Genarp.

Bebyggelsestrycket i området är högt. Detta sammantaget med att fastigheten är belägen inom en tätortsnära zon, vilket i sig räcker för att högt bebyggelsestryck skall kunna hävdas, innebär enligt PBL egentligen att plankrav kan/skall ställas.

Om man ändå väljer att titta på vad som gäller för den aktuella fastigheten kan följande anföras:

Fastigheten berörs av riksintresset "Naturvård".

Fastigheten är taxerad som lantbruksenhet. Åkermarken är klassificerad till Klass 8. Så kallad brukningsvärd jordbruksmark får enligt miljöbalken 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 tillfredställande sätt genom att annan mark tas i anspråk

Vid en avvägning mellan sökandens intresse av ett positivt förhandsbesked och de allmänna och enskilda intressen som aktualiseras i ärendet finner kontoret att det allmänna intresset av att inte bebygga fastigheten skall vinna företräde och att ansökan därför skall avslås.

2019-09-02

Diarienummer

BN 2019/0358

Lagbestämmelser som förslaget grundar sig på

Enligt 9 kap 17 § PBL ska byggnadsnämnden, om den som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd begär det, ge ett förhandsbesked i fråga om åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen

Av 9 kap 31 § PBL framgår att 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. 1-3,6,7,9-13,17 och 18 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser.

Av 2 kap. 1 § PBL framgår att vid prövning av frågor enligt denna lag ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen.

Av 2 kap. 2 § PBL framgår att planläggning och prövning 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. Bestämmelser om hushållning med mark och vattenområden i 3 och 4 kap. miljöbalken ska tillämpas.

Av 2 kap 4 § PBL framgår att 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.

Av 2 kap. 5 § PBL framgår att 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. Möjligheter 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, översvämningar och erosion

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

2019-09-02

Diarienummer

BN 2019/0358

Enligt 2 kap. 9 § får planläggning av mark och vattenområden samt lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk, skyltar, ljusanordningar enligt denna lag 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 3 kap. 4 § andra stycket miljöbalken framgår bland annat att brukningsvärd jordbruksmark endast får tas i anspråk om det finns ett väsentligt samhällsintresse.

Stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

Byggnadsnämnden föreslås besluta

- att avslå ansökan om positivt förhandsbesked på den föreslagna platsen
- att motivera beslutet i enlighet med stadsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse.

Information

Beslutet kan överklagas till Länsstyrelsen i Skåne. I bilaga 1 hittar du mer information om hur du överklagar.

Lantmäteriets och miljöförvaltningens yttrande bilägges beslutet för kännedom.

Petter Eiring
bygglovschef

Pia Laike
biträdande stadsarkitekt

Beslut expedieras enligt sändlista