



Pia Laike

046-359 58 43

pia.laike@lund.se

Byggnadsnämnden

Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus, Sandby 2:92.

Sammanfattning

Ansökan om förhandsbesked för uppförande av två enbostadshus har inlämnats till byggnadsnämnden.

Fastigheten ingår **inte** i område med detaljplan. Av översiktsplanen framgår att fastigheten är belägen inom område betecknat som värdefull natur men den omfattas inte av något riksintresse.

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

Stadsbyggnadskontoret menar att ansökan liksom tidigare skall avslås med det så kallade plankravet som avslagsgrund och bedömer att om beslut skall fattas i sak så uppfyller ansökan inte bestämmelserna i plan- och bygglagen och att ansökan om positivt förhandsbesked även i det fallet skall avslås.

Beslutsunderlag

Stadsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse 2019-09-03

Yttrande från granne 2019-09-06

Yttrande från granne 2019-09-05

Yttrande från granne 2019-09-05

Yttrande från granne 2019-09-05

Yttrande från granne 2019-09-05

Yttrande från granne 2019-09-04

Yttrande från granne 2019-09-04

Yttrande från miljöförvaltningen 2019-08-29

Yttrande från lantmäteriet 2019-08-28

Situationsplan 2019-07-23

Ansökan om förhandsbesked 2019-07-23

2019-09-03

Diarienummer

BN 2019/0361

Barnets bästa

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

Ärendet

Ansökan om positivt förhandsbesked för uppförande av två enbostadshus har inlämnats av ägaren av fastigheten.

Bebyggelsestrycket i området har under en tid varit högt och kontoret menar att ytterligare bebyggelse måste föregås av prövning av markens lämplighet för bebyggande genom detaljplan.

Vid en prövning av en identisk ansökan beslutade byggnadsnämnden 2019-02-14, att avslå ansökan med plankravet som avslagsgrund. Beslutet överklagades och länsstyrelsen beslutade att avslå överklagandet. Beslutet har vunnit laga kraft.

Kontorets uppfattning är i detta fall att byggnadsnämnden skall vidhålla sitt tidigare fattade beslut och avslå ansökan med samma avslagsgrund som tidigare, då beslutet de facto vunnit laga kraft.

Ansökan har dock ändå prövats i sak. Grannar är hörda i enlighet med 9 kap 25 § PBL med erinran, och yttrande har inkommit från miljöförvaltningen och lantmäteriet.

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.

ÖP 2010 är fortfarande det vägledande dokumentet då ÖP 2018 ännu inte har vunnit laga kraft.

Av översiktsplanen, ÖP 2010, framgår att fastigheten ingår i ett område som i förändringskartan är utlagt som värdefull natur.

Fastigheten berörs inte av några riksintressen och åkermarken är klassificerad till klass 5.

Uppgift om markens brukningshistorik saknas men marken är preliminärt taxerad till bebyggd lantbruksenhet. De domar som avgjorts i mark och miljööverdomstolen, gällande ianspråktagande av brukningsvärd åkermark, pekar åt lite olika håll.

2019-09-03

Diarienummer

BN 2019/0361

Även om det är ÖP 2010 som skall tjäna som vägledande i sammanhanget, så kan det finnas anledning att snekla på den planutredning som bygger på ÖP 2018, som har gjorts på uppdrag av byggnadsnämnden. ÖP 2018 är antagen av kommunfullmäktige, varför innehållet ger uttryck för ställningstagande av kommunens högsta instans och bör därmed tillmätas stor vikt i avvägningen mellan enskilt och allmänt intresse.

Av ovan nämnda planutredning framgår att enligt strategierna i ÖP 2018 så ska kommunen verka för att ny bebyggelse i första hand tillkommer inom den befintliga tätortsstrukturen, främst i lägen med god kollektivtrafik. Avståndet till närmsta hållplats för kollektivtrafik är 1,2 km.

Den aktuella marken klassas i ÖP 2018 som natur och landsbygd där åkermarken utgörs av klass 5. Marken är således inte avsedd för bebyggelse eller förtätning. I ÖP 2010 är utbyggnadsområdena i Södra Sandby markerade i direkt anslutning till den tätare bebyggelsen.

I den nu aktuella ansökan angavs ursprungligen en specificerad hustyp. En hustyp kallad Fiskarhedenvillan. Hustypen strider mot de utformningsföreskrifter som brukar hävdas för enbostadshus utanför planlagt område. Det är fel mått och fel proportioner och fasadritningen antyder att det är träpanel som föreslås. Hustypen strider således mot kommunens syn på lämplig utformning.

Sökanden har reviderat sin ansökan vad gäller hustyp och inlämnad situationsplan skall endast ses som en redovisning av önskad placering. Måtten gäller ej.

Om byggnadsnämnden beslutar att lämna ett positivt förhandsbesked bör beslutet kompletteras med den föreskrift om utformning som brukar hävdas för bostadsbyggnader på landsbygden.

Sammantaget menar kontoret att förslaget saknar stöd i översiktsplanerna och ansökan strider mot plan- och bygglagen.

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 skall vinna företräde och att plankravet skall hävdas som avslagsgrund i beslutet.

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

2019-09-03

Diarienummer

BN 2019/0361

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.

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

2019-09-03

Diarienummer

BN 2019/0361

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

att motivera beslutet i enlighet med stadsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse

Petter Eiring
bygglovschef

Pia Laike
biträdande stadsarkitekt

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.

Beslut expedieras enligt sändlista