



Mia Miettinen Wik

Byggnadsnämnden

mia.miettinenwik@lund.se

Förlängning av tidsbegränsat bygglov för uppförande av boendepaviljonger, Stora Råby 32:26

Sammanfattning

Lundafastigheter har ansökt om förlängning av tidsbegränsat bygglov för uppförande av boendepaviljonger till 2024-12-31.

Fastigheten ligger inom område med detaljplan. Ansökan strider mot en bestämmelse i detaljplanen som avser markens användning.

De närmsta grannarna har fått möjlighet att yttra sig över ansökan. En granne har lämnat ett negativt yttrande.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att ansökan uppfyller bestämmelserna i plan- och bygglagen och föreslår byggnadsnämnden att bevilja förlängning av bygglovet.

Beslutsunderlag

Stadsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse 2019-09-04

Motivering från sökande 2019-09-02

Sökandes bemötande av grannens yttrande 2019-09-02

Yttrande från granne 2019-08-06

Två ritningar 2019-05-15

Nybyggnadskarta 2016-08-11

Bygglovsbeslut 2016-02-18

Barnets bästa

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

Ärendet

Lundafastigheter har ansökt om förlängning av tidsbegränsat bygglov för uppförande av boendepaviljonger till 2024-12-31.

Det ursprungliga bygglovet beviljades 2016-02-18. Beslutet avsåg tidsbegränsat bygglov till 2020-12-31 för ett HVB-boende till ensamkommande flyktingbarn.

2019-09-04

Diarienummer
BN 2019/0359
L 2015-002393

Boendepaviljongen består av en 1500 kvm stor byggnadsmodul i en våning med träfasad. Inuti byggnaden finns 18 bostadsenheter med hygienrum och pentry, tillagningskök, gemensamhetsutrymmen och utrymmen för personal.

Den ursprungliga verksamheten har nu avvecklats.

Socialförvaltningen är i behov av lokaler till stödboende för personer med missbruksproblematik och önskar använda aktuell fastighet till stödboendeverksamheten.

Verksamheten kommer ha ca 15 boende och det kommer finnas personal från socialförvaltningen dygnet runt. För att få lägenhet krävs att man är drogfri eller under behandling för sitt missbruk.

Sökande har motiverat ansökan med att det finns ett behov av lokaler för boendestöd. Verksamheten riskerar att stängas då de nuvarande lokalerna inte är ändamålsenliga. De har letat efter alternativa lokaler men inte hittat en lämplig lösning. De fortsätter att söka efter en permanent lokal för verksamheten.

Sökande har angivit att marken kommer återställas efter bygglovstidens slut.

Två detaljplaner berör fastigheten, dels Detaljplan för Sydöstra vägen (L 839, laga kraft 2008-03-27) som rör fastighetens norra del där aktuell byggnad står, dels Detaljplan för del av Stora Råby 34:1 (L 910, laga kraft 2011-01-07) som berör fastighetens södra del.

På den nordvästra delen av fastigheten är en liten del av marken avsedd för gatumark medan övrig mark är avsedd för park, odling och annan markanvändning som är förenlig med landskapets kulturvärden. I den södra delen är marken avsedd för kontor, forskning och utveckling, dock ej hotell, fasader ska utföras i sten, tegel, cementskivor eller puts.

Ansökan strider mot bestämmelserna i detaljplanen då aktuell byggnad i helhet är placerad på mark avsedd för park, odling och annan markanvändning som är förenlig med landskapets kulturvärden. Avvikelsen kan inte anses vara en liten avvikelse som är förenlig med detaljplanens syfte. Ansökan uppfyller därför inte förutsättningarna för permanent bygglov.

Ansökan strider även mot bestämmelserna avseende utförande som anges i detaljplanen för fastighetens södra del.

De grannar som berörs har fått möjlighet att yttra sig över avvikelsen eftersom 9 kap 25 § PBL anger att så ska ske när en ansökan avviker från planens bestämmelser.

2019-09-04

Diarienummer
BN 2019/0359
L 2015-002393

Ägaren till en av grannfastigheterna har yttrat sig och är negativ till ansökan. Grannen anger att den tidigare verksamheten medförde olägenheter som nedskräpning, vattenläckage från vattenpost efter släckningsarbete vid brand, ökad trafik, olaga uppställning av fordon på dennes mark och störningar från musik. Grannen befarar att dessa olägenheter kommer kvarstå och att värdet på dennes fastighet kommer att försämrans.

Sökande har bemött grannens yttrande och anger att stödboendeverksamheten inte haft problem men varken nedskräpning, bränder eller oljud samt att ingen av de boende har egen bil.

Ansökan har remitterats till Räddningstjänsten Syd som inte hade några erinringar. Vid prövning av det ursprungliga lovet 2016 remitterades även tekniska förvaltningen och tillgänglighetsrådgivare. Tekniska förvaltningen framförde att marken ska kunna återställas till mark som kan användas enligt gällande detaljplan, i övrigt hade dessa inget att erinra.

Motivering av stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

Vid ansökan om förlängning av tidsbegränsat bygglov ska åtgärden prövas på nytt.

En av förutsättningarna för förlängning är att åtgärden inte ändras. Syftet med det ursprungliga bygglovet är boende. Syftet med den nya verksamheten är också boende. Ändringen från HVB-hem till stödboende bedöms i sig inte vara en lovpliktig ändring.

Sökanden har visat att de har ett behov av att omgående byta lokaler samt att behovet är tillfälligt då de letar efter en permanent lösning.

Grannen har i sitt yttrande angett ett antal olägenheter som kan uppstå om ansökan beviljas.

Någon betydande ökning av trafik till fastigheten bedömer stadsbyggnadskontoret inte att åtgärden medför. Sökande har angett att de sju parkeringsplatser som finns på fastigheten är tillräckliga för verksamheten och att de boende inte använder sig av bil i någon större utsträckning. Olägenheter i form av hög musik är inte något man kan förvänta sig från denna typ av verksamhet.

Nedskräpning, vattenläckage från vattenpost, olaga uppställning av fordon eller försämrat fastighetsvärde är inte frågor som behandlas i en bygglovsprövning.

Det är endast en begränsad del av det området som enligt detaljplanen ska användas för park, odling och annan markanvändning som är förenlig med landskapets kulturvärden som tillfälligt kommer används som boende.

2019-09-04

Diarienummer
BN 2019/0359
L 2015-002393

Vid en avvägning mellan enskilda och allmänna intressen bedömer stadsbyggnadskontoret att det allmänna intresset av att tillgodose behovet av stödboende väger tyngre än det enskilda intresset.

Byggnaden bedöms inte påverka stads- eller landskapsbilden på ett påtagligt sätt. Placeringen bedöms inte medföra någon sådan påverkan på grundvattnet eller omgivningen i övrigt som innebär fara för människors hälsa eller säkerhet. Någon olägenhet som är så betydande att den skulle vara ett hinder för bygglov har inte framkommit. Kraven i 2 kap. 6 § första stycket 1 och 9 § PBL får därmed anses vara uppfyllda.

Byggandens bedöms lämplig för sitt ändamål och tillämpliga krav enligt 8 kap. PBL kan även de anses vara uppfyllda.

Lagbestämmelser som förslaget grundar sig på

Av 9 kap. 33 § PBL följer att för en åtgärd som uppfyller någon eller några men inte alla förutsättningar enligt 30-32 a §§ får ett tidsbegränsat bygglov ges, om sökanden begär det och åtgärden avses pågå under en begränsad tid. Ett sådant lov ska ges, om åtgärden har stöd i en detaljplanebestämmelse om tillfällig användning av byggnad eller mark. Ett tidsbegränsat bygglov får ges för högst tio år. Tiden kan på sökandes begäran förlängas med högst fem år i taget. Den sammanlagda tiden får överstiga femton år endast om lovet ska användas för ett ändamål som avses i 9 § (Bygglov för ändamål av säsongskaraktär).

Av 9 kap. 30 § PBL framgår att bygglov ska ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, bland annat om åtgärden inte strider mot detaljplanen och om 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 §§ i PBL.

Trots vad som anges i 9 kap. 30 § 2 punkten PBL får bygglov ges för en åtgärd som avviker från detaljplanen med stöd av 9 kap 31 b § om avvikelsen är förenlig med detaljplanens syfte och

1. avvikelsen är liten, eller
2. om åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas på ett ändamålsenligt sätt

Av 2 kap. 6 § första stycket PBL följer att bebyggelse och byggnadsverk ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. I tredje stycket anges att bebyggelseområdets

2019-09-04

Diarienummer

BN 2019/0359

L 2015-002393

särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden ska skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

Av 2 kap. 9 § PBL framgår att lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk enligt denna lag inte får ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket 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.

I 8 kap. 1 § PBL anges att en byggnad ska vara lämplig för sitt ändamål, ha en god form-, färg-, och materialverkan och vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

Stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

Byggnadsnämnden föreslår besluta

- att bevilja förlängning av tidsbegränsat bygglov för boendepaviljonger till 2024-12-31
- att motivera beslutet i enlighet med stadsbyggnadskontorets förslag och
- att bifoga följande information till beslutet

Information

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

Byggnadsnämnden kommer att kungöra detta beslut i Post- och Inrikes Tidningar inom kort.

Bygglovsbeslutet får tas i anspråk (verkställas) tidigast om fyra veckor räknat från att byggnadsnämnden kungjort detta beslut i Post- och Inrikes Tidningar (9 kap. 42 a § PBL).

När bygglovet får verkställas får du påbörja byggnadsarbetet även om bygglovsbeslutet fortfarande kan överklagas, eller har överklagats. Så länge det kan överklagas ska du vara medveten om att en överprövande myndighet eller domstol kan ändra nämndens beslut.

Lovet upphör att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom

2019-09-04

Diarienummer

BN 2019/0359

L 2015-002393

två år och avslutats inom fem år från den dag beslutet vann laga kraft
(den dag det inte längre kan överklagas).

Petter Eiring
Bygglovschef

Mia Miettinen Wik
bygglovhandläggare

Beslut expedieras till:
Enligt sändlista