

2019-
09-28

Stadsbyggnadskontoret



Bygglovsavdelningen

Tjänsteskrivelse

1 (7)

2019-09-28

Diarienummer

BN 2019/0399

Pia Laike

046-359 58 43

pia.laike@lund.se

Byggnadsnämnden

Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och ridhus, Hoby 5:3

Sammanfattning

Ansökan om förhandsbesked för uppförande av ett enbostadshus och ett ridhus har inlämnats till byggnadsnämnden. Fastigheten ingår **inte** i område med detaljplan. Enligt ÖP 2018 ligger fastigheten inom markanvändningen landsbygd och omfattas av riksintresse kulturmiljö.

Berörda grannar har fått möjlighet att yttra sig över ansökan. Erinringar har därvid inkommit.

Stadsbyggnadskontorets uppfattning är att ansökan kan beviljas vad gäller det önskade ridhuset men att ansökan skall avslås vad gäller enbostadshuset.

Beslutsunderlag

Stadsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse 2019-09-28

Bemötande från sökanden 2019-09-26

Yttrande från grannar 2019-09-18

Yttrande från grannar 2019-09-02

Yttrande från grannar 2019-09-02

Yttrande från Lantmäteriet 2018-03-23

Yttrande från miljöförvaltningen 2018-03-21

Situationsplan 2018-02-27

Ansökan 2018-02-27

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 ett enbostadshus och ett ridhus har inlämnats av ägaren av fastigheten.

2019-09-28

Diarienummer

BN 2019/0399

Bebyggelsestrycket har under en tid varit högt i området. Kontoret menar att ytterligare bebyggelse måste föregås av markens lämplighet för bebyggande genom prövning i detaljplan. I vart fall så borde ett helhetsgrepp tas över området, vilket skulle kunna ske genom framtagande av områdesbestämmelser. Upplysningsvis kan nämnas att en byggnad som ligger utanför planlagt område, inom riksintresse för kulturmiljö, kan rivas utan rivningslov.

Kontorets uppfattning är att det i första hand är det s.k. plankravet som skall åberopas som avslagsgrund, vilket inte innebär att ett planarbete måste påbörjas omgående. Kommunen behöver inte ens ta ställning till om det är lämpligt att planlägga området. Frågan om vilken tidsfrist som gäller vid åberopande av plankravet som avslagsgrund har belysts i ett flertal domar.

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

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.

Även om det är ÖP 2010 som skall tjäna som vägledande i sammanhanget så är dock ÖP 2018 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.

Enligt ÖP 2010 ligger den aktuella fastigheten inte inom utpekat utbyggnadsområde. Fastigheten gränsar till mark som är markerad som värdefull landskapsbild.

Av ställningstagandena i ÖP 2010 gällande bebyggelse på landsbygden framgår bl.a. att kommunen skall vara restriktiv mot annan markanvändning på brukningsvärd jordbruksmark än för jordbruksändamål. Fastigheten ligger inte inom den tätortsnära zonen.

Enligt ÖP 2018 faller fastigheten inom markanvändningen landsbygd och ingen utbyggnad är planerad i översiktsplanen.

2019-09-28

Diarienummer

BN 2019/0399

Markanvändning och hänsyn: Landsbygd och jordbruksmark

För bebyggelseutveckling på landsbygden samt på brukningsvärd jordbruksmark säger översiktsplanen följande:

- Lunds kommun har en restriktiv hållning mot en omfattande bebyggelseutveckling på landsbygden för att hushålla med mark och bevara jordbruksmarken för långsiktig livsmedelsförsörjning. Den bästa åkermarken undantas så långt som möjligt från exploatering.
- Den brukningsvärda jordbruksmarken, och i synnerhet den bästa åkermarken (8-10) ska så långt som möjligt bevaras för en långsiktig livsmedelsförsörjning och värnas mot ingrepp som försämrar möjligheterna att bedriva ett konkurrenskraftigt jordbruk långsiktigt.
- Bebyggelsekompletteringar i mindre byar och på landsbygden ska vara möjligt för att stödja en levande landsbygd, generationsskiften och social trygghet.
- Bebyggelsekompletteringar på landsbygden ska ske genom enstaka bostäder och hänsyn bör tas till befintlig bebyggelsestruktur. Ny bebyggelse bör lokaliseras till tomtplatser som tidigare har nyttjats, lucktomter, eller i anslutning till befintliga byggnader.
- Nya byggnader bör placeras så att det nya huset får stöd i landskapet och inte medför negativ påverkan på omgivningens silhuett. Hänsyn ska tas till historiska strukturer såsom gränser i landskapet, vägar, vattendrag med mera. Tomtplats och byggnader bör anpassas efter terrängförhållanden så att onödiga markingrepp, tex schaktning och utfyllnad undviks.
- Bebyggelsekompletteringar ska förhålla sig till VA-utbyggnadsplanen. Samlade bebyggelseområden får överskrida 20 fastigheter först om och när kommunen bygger ut VA.
- I opåverkade landskap och jordbruksmarker bör ingen ny bebyggelse, nya vägar eller anläggningar lokaliseras.
- Karaktärsområdenas (Slätten, Romeleåsen, Vombsänkan och Backlandskapet) särarter ska värnas och ses som en resurs vid utveckling, exempelvis vid etableringar av verksamheter och vid bebyggelsekompletteringar.

Därutöver, särskilt för utveckling av verksamheter på landsbygden:

- För att kunna bidra till en långsiktigt bärkraftig jordbruksnäring kan det vara viktigt att ge möjlighet till fler inkomstkällor än växt- och djurproduktion. Det ska vara möjligt att utveckla upplevelseberikad handel och besöksnäring på landsbygden.
- Besöksintensiva verksamheter bör kunna nås med kollektivtrafik.

Taxering

Fastigheten är taxerad som bebyggd lantbruksfastighet

Riksintresse

Fastigheten ingår i område med riksintresse Kulturmiljö.

Ett uppförande av ett ridhus på den föreslagna platsen kan inte antas komma att påtagligt skada riksintresset

2019-09-28

Diarienummer

BN 2019/0399

Jordbruksmark

Fastigheten är belägen inom område med åkermarksklassificeringen 9 och 10. D.v.s. den högsta klassificeringen.

Av 3 kap. 4 § andra stycket miljöbalken framgår bland annat att brukningsvärd jordbruksmark endast får tas i anspråk om det finns ett väsentligt samhällsintresse.

Stadsbyggnadskontoret har genom beslut i delegation 2015-05-05 lämnat positivt förhandsbesked för uppförande av två enbostadshus och ett ridhus. Två fastigheter har därefter styckats av och båda fastigheterna är via beviljade bygglov bebyggda. Ridhuset har dock aldrig uppförts och det positiva förhandsbeskedet har upphört att gälla.

Kontoret ser positivt på tillkomsten av ridhuset, men menar att ytterligare bostadshus inom fastigheten inte skall tillstyrkas.

Marken är av högsta klass och man kan ju naturligtvis ställa frågan varför kontoret tidigare ställt sig positivt till två enbostadshus och ett ridhus. Svaret är att kontoret vid den tidpunkten då detta beslut fattades inte hade blivit varse den restriktivitet som skall råda när det gäller ianspråktagande av brukningsvärd jordbruksmark.

Vad gäller skillnaden i bedömningen gällande bostadshuset och ridhuset, så menar kontoret att ridhuset tillhör verksamheten på gården och att det är ett naturligt inslag i landskapsbilden.

Enligt ÖP 2018 så skall bebyggelsekomplettering på landsbygden vara möjligt för att stödja en levande landsbygd. Hästhållning bidrar till att göra landsbygden levande.

I ställningstagandena i ÖP 2010 punkt 81 står att hästhållning är en viktig idrotts- och näringsgren och ska ges möjlighet att utvecklas i kommunen.

Många mindre lantbruksfastigheter används idag för just hästverksamhet. Den aktuella fastigheten är ca 5 ha. Även om ridhuset i detta fall inte torde kunna ses som en bygglovsbefriad ekonomibyggnad för jordbruksverksamhet, så är hästar och ridhus ett naturligt inslag i landskapsbilden. Ett ridhus är också ofta nödvändigt för att en hästverksamhet skall kunna bedrivas på ett effektivt sätt. Hästverksamhet ligger i en gråzon när det gäller vad som skall betraktas som jordbruksverksamhet eller ej och kan undantagsvis ses som sådan, med den lovbeFrielse för ekonomibyggnader som följer av detta.

Vid tidpunkten för beslutet var praxis på kontoret att max två enbostadshus ansågs kunna prövas i ett förhandsbesked. Vid fler hus föll plankravet ut.

2019-09-28

Diarienummer

BN 2019/0399

Vad beträffar lagkravet att den ansökta bebyggelsen skall tillgodose ett väsentligt samhällsintresse samtidigt som behovet inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredställande sätt genom att annan mark tas i anspråk, kan följande anföras.

Enbostadshuset kan inte anses ha något väsentligt samhällsintresse i den mening som avses i lagen.

Ridhuset kan kanske inte anses ha ett väsentligt samhällsintresse i den mening som avses i lagen, men är viktigt för den hästverksamhet som bedrivs på gården. Även om byggnaden inte kan anses vara en ekonomibyggnad för jordbruksverksamhet så faller den inom ramen för den typen av byggnader som är vanliga, och som utgör ett naturligt inslag, på landsbygden

Den föreslagna placeringen av ridhuset får anses vara sådan att den är lämplig för landskapsbilden.

Vid en avvägning mellan de allmänna och enskilda intressen som aktualiseras i ärendet finner kontoret att ett positivt förhandsbesked kan lämnas gällande ridhuset, men att ansökan gällande positivt förhandsbesked rörande uppförande av ytterligare ett enbostadshus på platsen skall avslås

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

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

2019-09-28

Diarienummer

BN 2019/0399

är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företrädare 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 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 för uppförande av enbostadshus
- att bevilja ansökan om positivt förhandsbesked för uppförande av ridhus

2019-09-28

Diarienummer

BN 2019/0399

att motivera beslutet i enlighet med stadsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse

Petter Eiring
bygglovschef

Pia Laike
biträdande stadsarkitekt

Information

Detta tillstånd (gällande ridhuset) är bindande vid prövning av ansökan om bygglov görs inom två år från dagen för beslutet. Görs inte ansökan inom denna tid upphör tillståndet att gälla. Sökanden upplyses om att tillståndet inte medför rätt att påbörja den sökta åtgärden.

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.

Byggnadsnämnden kommer att kungöra beslutet gällande ridhuset i Post- och inrikes tidningar inom kort

Beslut expedieras enligt sändlista