

Bemötande av Tjänsteskrivelse 2020-01-07 och grannehörande gällande förhandsbesked L 2019-002027

Tjänsteskrivelse 2020-01-07

- SBK (Stadsbyggnadskontoret) fick i uppdrag av BN (Byggnadsnämnden) att utreda förutsättningarna för planuppdrag (se bild 1) rörande mitt ärende. Enligt den interna utredningen och BN's beslut från 2019-06-18 (se bild 2) framgår att det inte finns några underlag/förutsättningar i området för att motivera en detaljplanering eller områdesbestämmelse. Det kommunala beslutet har sedan inte respekteras av SBK där man fortsatt hävdar plankrav trots att det enligt PLB 9 kap. 31 § framgår;

"att bygglov ska ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärden inte strider mot områdesbestämmelser, och inte förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2 och 3 §§ PBL."

Det är också värt att notera att utredningen och beslutet inte blivit framlagt i de tjänsteskrivelser rörande mitt ärende, vilket innebär att ledamöterna inte erhållit all fakta inför BNs möten. BN har enligt mig inte haft rätta förutsättningar att fatta beslut i mina ärenden.

SBK har med sitt agerande satt den Sökande i ett oacceptabelt moment 22 där Bygglovsenheten hävdar Plankrav som avslagsgrund, medan Planavdelningen och BN hävdar att Plankrav inte kan motiveras som avslagsgrund i ärendet.

- Enligt den i Kommunen gällande ÖP2010 och även FÖP Sandby 2013 så finns det inga hinder för ny bebyggelse på fastigheten. Fastigheten omfattas inte av någon detaljplan eller några områdesbestämmelser och inte heller av några riksintressen. Vidare kan nämnas att fastigheten ligger utanför den mer restriktiva tätortsnära zonen för Södra Sandby. Detta innebär att förhandsbesked utanför denna zon inte skall prövas restriktivt.

Den föreslagna tomten ligger på gränsen men inom s.k. värdefull natur enligt ÖP2010. Enligt kartan (förändringskarta ÖP2010) så kan man konstatera att ca 80% - 90% av all mark inom de östra delarna av Lunds Kommun ligger inom definitionen Värdefull Natur och/eller Värdefull Landskapsavsnitt. Den aktuella tomten är därmed inte på något sätt unik. De allmänna intressena påverkas inte negativt då den aktuella tomten inte kan ses som rekreationsområde och att den tänkta byggnaden kommer hamna mellan två befintliga byggnader vilket då inte kommer störa landskapsbilden.

Eftersom den aktuella tomten ligger mellan två fastigheter kan det ses som en bra utnyttjande av en lucktomt och därmed förtätning av de befintliga byggnaderna. Detta är helt i linje med ÖP2010. Ny byggnad på tomten kommer inte störa landskapsbilden och därmed inte medföra någon negativ påverkan på omgivningens silhuett.

Även om att den aktuella platsen ligger utanför utpekad utbyggnadsområde så framgår det i översiktsplanen att bebyggelsekompletteringar i mindre byar och på landsbygden ska vara möjligt för att stödja en levande landsbygd, generationsskiftet och social trygghet. Att landsbygden får "leva" bör ses som ett väsentligt samhällsintresse då en levande landsbygd ger flera positiva möjligheter tex ökat och varierat näringsliv och att landsbygdsbefolkningen inte minskar och att kvarboende underlättas tex genom generationsboende.

Lunds kommun har haft en kraftig befolkningsökning och den förväntas fortsätta att öka. Detta har lett till en bostadsbrist i kommunen. Att främja ny bebyggelse och det även på landsbygden möjliggör en utökning av bostadsutbudet och samtidigt en ökning av attraktiviteten i hela kommunen, vilket är i linje med tanken att "Hela Lund ska leva och växa".

- Ingen jordbruksmark kommer exploateras. Marken består av 0% jordbruksmark där marken är en mycket gammal julgransodling som idag består av granar, björkträd, sly & ris etc. Julgransodlingen slutade man med för drygt 40 år sedan. Enligt markägaren är marken en ren kostnad då den hela tiden måste underhållas så att den inte växer igen helt (Bilder finns att se i Situationsplanen).

Grannehörande

Det är värt att nämna, att av totalt 31 st grannar, som var del av grannehörandet så var det endast 7 st grannar som var negativa. Det är mycket positivt att 24 st grannar visade sig vara neutrala eller positiva till bebyggelse på fastigheten.

Ett generellt svar på det yttrande från grannar är att SBK har utrett Plankravsfrågan i området. Det konstaterades att det inte finns några underlag/förutsättningar i området för att motivera en detaljplanering eller områdesbestämmelse. I plankravet utreder SBK frågor som mark, vatten, avlopp och kommunikation etc. Detta innebär att åtgärden på marken, som inte förutsätter någon planläggning, är lämplig för ändamålet.

- Vägsituation
Beskrivningen av vägsituationen är knappast något unikt för Sandby Mosse. Så ser det ut på många vanliga mindre landsvägar i kommunen. Slitaget på vägen är inte större än normalt i kommunen. Vägsamfälligheten har ändå beslutat om att en ny asfaltering av vägen skall ske och det kommer genomföras under 2020. För mer information kring detta vänligen kontakta ordförande för vägsamfälligheten Urban Persson 070-335 56 97.
- Vattensituationen & avlopp
Kommunalt vatten finns på området. Vad gäller kapaciteten så har det gjorts en undersökning som konstaterade att vattenledningen har stor kapacitet. Man kan koppla på ytterligare drygt 60 st. anslutningar i det befintliga vattenledningens nätet. I dagsläget är det endast 2 fastigheter som är medlemmar men som inte gör något uttag. Därmed utgör EN eller TRE nya anslutningar en försumbar påverkan på belastningen. Dessutom så är tillgången jämn i området. För mer information kring detta vänligen kontakta ordförande för vattensamfälligheten Rune Källén 046-15 08 73. Vad gäller avlopp så kommer detta anläggas enligt Kommunens normer och bestämmelser.
- Övrig infrastruktur
Elförsörjningen i området är mycket god. Det drogs en ny ledning (2012) i samarbete med Skånska Energi och det i samband med att man drog vattenledningen i området. Ingen fakta framgår av yttrandet dvs hur man kommit fram till att kapaciteten i tex kopparledningen är begränsad? Idag behövs det tex inte kopparfiber (ADSL) för att få tillgång till internet utan det går även att använda sig av 3G eller 4G nätet som ger både stor kapacitet och snabb hastighet. Vad gäller fiberetablering på ett område så är det baserat på efterfrågan dvs ju fler som bor på ett område desto snabbare kommer fiber att etableras på ett område.
- Övrig boendemiljö
Som tidigare nämnts så finns där inga hinder för ny bebyggelse på fastigheten enligt gällande ÖP2010/FÖP Sandby 2013. Enligt översiktsplanerna så är det viktigt för Lunds Kommun att hela "Hela Lund skall leva och växa" vilket också innefattar en levande landsbygd. Den tänkta byggnaden kommer hamna mellan två befintliga byggnader vilket inte kommer störa landskapsbilden och "landetkänslan". Den aktuella tomten gränsar inte med någon hästverksamhet och begränsar därmed inte utvecklingsmöjligheterna för dem som bedriver sådan verksamhet.

①

Byggnadsnämnden

Protokol

26 (34)

Sammanträdesdatum
2019-02-14**Beslut****Byggnadsnämnden beslutar**

att med hänvisning till stadsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse avslå ansökan om positivt förhandsbesked för uppförande av ett enbostadshus inom fastigheten Sandby 23:9

att förvaltningen ges i uppdrag att utreda förutsättningarna för planuppdrag

UPPLYSNINGAR

Barnkonsekvensanalys har inte bedömts vara relevant i ärendet.

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.

Beslut samt anvisningar Hur man överklagar (F) expedieras till:
Artur Holm, Ekvägen 19, 247 36 Södra Sandby
Akten



Byggnadsnämnden

2019-06-18

②

Yttrande i ärende BN 2019/0239 § 117 "Yttrande till Länsstyrelsen Skåne i ärende om överklagat förhandsbesked"

Det har aldrig varit Byggnadsnämndens mening att vägra sökanden bygglov. När beslutet togs i februari ansåg förvaltningen att det krävdes detaljplan för att medge bygglov.

Ett sådant krav framstod för nämnden som befogat för att uppnå en kontrollerad utbyggnad av området.

Efter nämndens beslut har det framkommit att det inte finns förutsättningar för att ge planuppdrag och vid en ny prövning av samma förhandsbesked skulle nämnden därför ge ett positivt förhandsbesked. Bygglov har dessutom efter det negativa förhandsbeskedet till sökande, beviljats på en angränsande fastighet.

Med hänsyn till vad som anförts ovan finner Byggnadsnämnden att den sökande hamnat i ett oacceptabelt moment 22 och att den grund som anförts, d.v.s. att detaljplan krävs, framstår som felaktig då det inte finns förutsättningar för att upprätta någon sådan och då det inte heller krävs för byggnation på grannfastigheten.

Byggnadsnämnden beslutar därför att uppmana Länsstyrelsen att återförvisa ärendet för vidare handläggning.

Ordförande Klas Svanberg (M)
Byggnadsnämnden i Lund

Med vänliga hälsningar
Artur Holm
070-3132696