

Väsentliga upplysningar i ärendet

Den tilltänkta avstyckningen är på 3000 m². Tre byggnader planeras att uppföras på fastigheten. Ett bostadshus, ett garage och en komplementbyggnad med gästrum och arbetsrum. Genom samfälligheten finns det möjlighet att ansluta sig till kommunalt vatten medan avlopp kommer anläggas i egen regi.

Sökande har sökt om förhandsbesked i ett tidigare ärende på samma fastighet, Sandby 23:9 (L 2019-001600 & BN 2019/0397). En delad Byggnadsnämnd (BN) avlog den 17 oktober 2019 vår ansökan efter omröstning med 6 (nej) röster mot 5 (ja) röster. Motiveringen till avslaget framgår mycket tydligt i Protokollsbilagan § 202.01 skriven av Per Johnsson, Centerpartiet (se texten längre ner). I motiveringen framgår att detaljplanekravet inte var avslagsgrund utan jordbruksmarken som bestod till ca 40% av den totala avstyckningen. Värt att notera är att jordbruksmarken framfördes av sökande ha lågt bruksvärde som enligt HIR klassificeras som "mullfastig sandjord" vilket motsvarar bördighetsklass 1-3 enligt det gamla sättet.

Det är mycket olyckligt att Sökande inte erhöll information, tidigt i processen, om hur kommunen förhåller sig till bebyggelse på jordbruksmark av lågt bruksvärde. Sökande har hela tiden utgått ifrån vad som skrivits i gällande ÖP från 2010, där det står tydligt att *"den bästa åkermarken undantas så långt möjligt från exploatering. Det gäller mark med bördighetsklass 8-10"*. Sökande har därmed hela tiden varit övertygad om att marken är möjlig att bebygga. Dessutom har Stadsbyggnadskontoret aldrig framfört jordbruksmarken som avslagsgrund utan hela tiden framfört detaljplanekravet som grund till avslag. Per Johnsson framför att det för förvaltningen saknas riktlinjer och principer i frågan och att Sökande därmed blivit drabbad av interna brister.

Sökande, tillsammans med Markägaren, har nu lyssnat på BNs önskemål och anpassat avstyckningen så att ingen jordbruksmark exploateras. Marken består nu till 0% jordbruksmark. Marken är en mycket gammal julgransodling där marken består idag 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 (se nedan bilder).





Avstyckningen hamnar mellan två fastigheter vilket kan ses som en luckförtätning i området. Detta kan ses som positivt i enlighet med kommunens framtida planer för bebyggelse i Lunds Kommun.

Längre ner i dokumentet finns även BN Protokollsbilaga § 202.02 som är en reservation i det tidigare ärendet.

Med vänliga hälsningar

Artur Holm

070-3132696

BN Protokollsbilaga § 202.01

Reservation (C) i ärende Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus, Sandby 23:9

När vi hade uppe ärendet första gången avslog vi det med hänvisning till krav om detaljplan. Samtidigt gav i förvaltningen i uppgift att undersöka möjligheterna för göra en detaljplan i ärendet. När det visade sig att det inte var möjligt så höll inte längre det som motivering till avslag ärendet. När det då överklagades till länsstyrelsen och vi inte längre tyckte att kravet på detaljplan var rimligt varför vi bad om att få ärendet återförvisat till nämnden. Det har aldrig varit min mening att avslå ärendet med kravet på detaljplan som grund. När ärendet nu handlagts helt och vi har fått en bättre bild av sammanhanget och min uppfattning är att vi måste ha tydligare principer för när förhandsbesked kan ges och när det bör avslås på lägen där det är jordbruksmark. Principerna måste vara tydliga, rättssäkra och möjliga att kommunicera till de som vill söka förhandsbesked. Som en grund för bedömning av huruvida byggnation på lantbruksmark är lämplig eller ej måst brukningsvärdet beaktas.

Vid bedömning av huruvida lantbruksmark är att anse som brukningsvärd eller ej måste en bedömnings göras som utgår ifrån de lokala förutsättningarna på ett nyanserat sätt. I en bedömning av markens brukningsvärde måste hänsyn tas till markens historiska användning. Om marken ej används till odling på mer än 15 år så är det en stark indikation på att marken ej bör anses som brukningsvärd. Hänsyn måste också tas till om eventuellt byggnation gör att annan odling måste tas ur bruk. Byggnation ska ej tillåtas om det finns anledning att tro att det som är på platsen kommer flyttas till annan jordbruksmark som används för odling och att den därför ej längre kommer kunna användas till det, om t.ex. ett upplag eller en maskinhall måste flyttas får det ej finnas anledning att tro att det/den kommer förläggas på mark som nu är odlingsmark.

Utifrån texten ovan är min bedömning att 60 % av marken är lämplig för bebyggelse och 40 % av marken är olämplig, eftersom den uppenbart används för odling på flygfotot. Min bedömning är även att det skulle vara fullt möjligt för sökande att i en ny ansökan inte förlägga någon del av tomten på mark som är brukningsvärd. Det är olyckligt att några bra principer ännu inte finns för förvaltningen, hade de funnits när ärendet handlades första gången hade hanteringen blivit mycket bättre och sökande hade då kunnat anpassa sig för dem och inte blivit drabbad av våra interna brister som nu är fallet.

I motiveringen till beslutet framför förvaltningen inte huvudsakligen jordbruksmarken som grund för avslag utan kravet på detaljplan. Den motiveringen stödjer inte jag, men slutsatsen att förhandsbeskedet bör avslås stödjer jag. Skälet till att jag inte vill ge positivt förhandsbesked är istället det som framförts ovan om jordbruksmarken.

När vi hade ärendet uppe första gången var jag mer positivt till bebyggelsen, det är viktigt att landsbygden tillåts utvecklas(!), men efter mer tanke på vilka principer som är rimliga att utgå ifrån i bedömningen av alla liknande ärenden har jag blivit tvungen att omvärdera. Jag hoppas den sökande läser det här och jag vill då passa på att för min del be om ursäkt för den svängning som jag gjort, jag borde framfört jordbruksmarken som

skäl för avslag från början, och det besvär svängningen inneburit och innebär för den sökande. Politik är inte alltid enkelt och vi fritidspolitiker har absolut brister.

/Per Johnsson, Centerpartiet

BN Protokollsbilaga § 202.02

Reservation i ärende 19.

Det har aldrig varit vår 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 vi 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.

Vad SBK i övrigt anført ändrar inte denna uppfattning.

Vi yrkade därför att Byggnadsnämnden beslutar att bevilja positivt förhandsbesked. Samt att beslutet kompletteras med sedvanliga föreskrifter om ur byggnation på landsbygden skall utformas.

När detta yrkande föll reserverade vi oss till förmån för vårt eget yrkande.

För Moderaterna.
Klas Svanberg.

För Kristdemokraterna.
Dimitrios Afentoulis

För Förnya Lund
Börje Hed

För Sverigedemokraterna
Dragan Brankovic