



Pia Laike  
046-359 58 43  
pia.laike@lund.se

Byggnadsnämnden

## Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus, Sandby 23:9

### Sammanfattning

Ansökan om förhandsbesked för uppförande av enbostadshus har inlämnats till byggnadsnämnden. Fastigheten ingår inte i område med detaljplan.

Enligt ÖP 2018 ligger fastigheten inom markanvändningen landsbygd och omfattas inte av något riksintresse.

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

Stadsbyggnadskontorets uppfattning är att ansökan skall avslås.

### Beslutsunderlag

Stadsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse 2020-03-03

Bemötande från sökande 2020-03-03

Skrivelse från sökande 2020-02-25

Yttrande från grannar 2020-02-13

Yttrande från grannar 2020-02-02

Yttrande från grannar 2020-02-02

Yttrande från grannar 2020-01-29

Yttrande från grannar 2020-01-20

Yttrande från miljöförvaltningen 2019-12-10

Yttrande från lantmäteriet 2019-12-04

Foto befintligt utseende 2019-11-19

Situationsplan 2019-11-19

Beskrivning 2019-11-19

Följebrev 2019-11-19

Ansökan om förhandsbesked 2019-11-19

Kontorets planutredning 2019-04-16

### Barnets bästa

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

2020-03-03

Diarienummer  
BN 2020/0088  
L 2019-2027

## Ärendet

Ansökan om positivt förhandsbesked för uppförande av ett enbostadshus har inlämnats till byggnadsnämnden. Byggnadsnämndens beslut 2019-02-20, gällande en annan plats inom samma fastighet, att avslå ansökan med hänvisning till det s.k. plankravet, överklagades till länsstyrelsen som upphävde beslutet 2019-06-26 och återförvisade ärendet till byggnadsnämnden för ny handläggning. Ärendet prövades i sak och byggnadsnämnden beslutade att avslå ansökan.

Den nu aktuella ansökan är även den prövad i sak med erforderligt grannhörande, i enlighet med 9 Kap 25 § PBL, och erforderlig remisshantering. Erinringar har därvid inkommit.

Då bebyggelsestrycket i området är högt vidhåller kontoret 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.

Det är också så att om ett område planläggs så skall kommunen ta ansvar för frågor som vatten, avlopp kommunikation mm, men om för många byggnader släpps fram utan planläggning så kan kommunen tvingas ta det ansvaret ändå. Frågan om vilken tidsfrist som gäller vid åberopande av plankravet som avslagsgrund har belysts i ett flertal domar.

Sökanden har ifrågasatt kontorets uppfattning om att det är plankravet som skall hävdas som avslagsgrund. Kontoret vill då göra följande förtydligande.

Det stämmer att kontoret fått i uppdrag och utrett frågan om att planlägga området och att resultatet av den utredningen gav för handen att det inte var lämpligt att planlägga för att möjliggöra fler hus i området. Kontoret ansåg att planläggning saknade stöd i översiktsplanen, vilket bl.a. skulle bidra till att målen i översiktsplanen inte skulle uppfyllas och att strategier inte skulle följas. Sammantaget bedömde stadsbyggnadskontoret att det inte fanns stöd för planuppdrag. Planläggning genom detaljplan eller områdesbestämmelser skulle därför inte påbörjas. Se planutredning i beslutsunderlaget.

Det är dock så att plankravet ändå kan och skall hävdas om bebyggelsestrycket är högt, även om en utredning visar att planläggning inte skall påbörjas.

Nu är det ju så att kontoret fått besked från nämnden om att alla förhandsbesked skall prövas i sak och att beslut inte kommer att fattas om endast plankravet hävdas som avslagsgrund. Den nu aktuella

2020-03-03

Diarienummer  
BN 2020/0088  
L 2019-2027

ansökan är således prövad i sak. Kontorets uppfattning är att ansökan kan avslås med plankrav som avslagsgrund men också att det i sak finns skäl att avslå ansökan.

### **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.

Enligt ÖP 2010 ligger den aktuella fastigheten inte inom utpekad utbyggnadsområde. Den nu föreslagna platsen inom fastigheten ligger inom s.k. värdefull natur.

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. Vidare att ej planlagd ny bebyggelse i tätortsnära zon skall prövas restriktivt. Den tätortsnära zonen för Södra Sandby är definierad som ca 1 km utanför orten. Den aktuella platsen ligger lite utanför denna zon.

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.

Den aktuella fastigheten faller in under markanvändningen landsbygd och ingen utbyggnad är planerad i översiktsplanen.

### **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.

2020-03-03

Diarienummer  
BN 2020/0088  
L 2019-2027

- 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-ut-byggnadsplanen. 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 varvid det inte är omöjligt att åberopa den brukningsvärda jordbruksmarken som avslagsgrund

#### *Riksintresse*

Fastigheten ingår inte i område med riksintresse

#### *Jordbruksmark*

Fastigheten ingår i ett område med åkermarksklassificeringen 5. Av 3 kap. 4 § andra stycket miljöbalken framgår bland annat att brukningsvärd jordbruksmark endast får tas i anspråk om det finns ett väsentligt samhällsintresse.

2020-03-03

Diarienummer  
BN 2020/0088  
L 2019-2027

Stadsbyggnadskontoret anser inte att ett ianspråktagande av jordbruksmarken för uppförande av enbostadshus ligger inom ramen för vad som kan anses vara ett väsentligt samhällsintresse. Vid en avvägning mellan de allmänna och enskilda intressen som aktualiseras i ärendet finner kontoret att ansökan gällande positivt förhandsbesked för uppförande av ytterligare ett enbostadshus på platsen skall avslås.

När det gäller den nu aktuella markbiten så vill kontoret anföra att även om marken inte odlats på länge så är den fortfarande att betrakta som jordbruksmark, och en lite lägre klassning av marken kan inte tas som intäkt för att marken inte är brukningsvärd.

*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 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

2020-03-03

Diarienummer  
BN 2020/0088  
L 2019-2027

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** motivera beslutet i enlighet med stadsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse med förtydligande av avslagsgrund

**att** bifoga nedanstående information till beslutet

Petter Eiring  
bygglovschef

Pia Laike  
biträdande stadsarkitekt

2020-03-03

Diarienummer  
BN 2020/0088  
L 2019-2027

### **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 till:  
Enligt sändlista