



Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus samt rivning av befintlig byggnad, Dalby 60:5.

Sammanfattning

Ägare till fastighet Dalby 60:5 har ansökt om förhandsbesked för att riva befintligt enbostadshus och uppföra en ersättningsbyggnad. Fastigheten som är på 10 770 kvm ligger utanför detaljplanelagt område intill Skrylle naturreservat. Fastigheten ligger inom riksintresse för naturvård och friluftsliv samt inom länsstyrelsens kulturmiljöprogram.

Fastigheten är bebyggd med ett enbostadshus. Byggnadsnämnden beviljade 2018-04-19 ett positivt förhandsbesked för nybyggnation av ytterligare två enbostadshus på fastighetens södra del. Byggnadsnämnden bedömde att en mindre utbyggnad där byggnaderna placeras på en lucka mellan befintligt bostadshus och detaljplanelagt område var en lämplig utbyggnad. Nu ansöker fastighetsägaren om att få riva det befintliga bostadshuset och uppföra ett nytt hus vid fastighetens nordvästra hörn. Samtidigt planeras en ny genomfartsväg inom fastigheten. Det nya bostadshusets placering avviker från den ursprungliga placeringen i sådan utsträckning att det inte kan betraktas som en ersättningsbyggnad. Den nya vägen och bostadshusets placering skapar ytterligare lucktomter som öppnar upp för en fortsatt förtätning av fastigheten som inte bedöms lämplig med hänsyn till landskapsbilden, natur- och kulturvärden på platsen. Att ytterligare mark tas i anspråk för bostadsbebyggelse bedöms inte förenlig med översiktsplanens intentioner. Byggnadsnämnden föreslås besluta att ge ett negativt förhandsbesked för placeringen av det nya bostadshuset.

Beslutsunderlag

Stadsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse 2020-03-04
Yttrande från Dalbacka samfällighetsförening 2020-02-27
Yttrande från Miljöförvaltningen 2020-02-25
Situationsplan översikt 2020-01-14
Situationsplan 2020-01-14

2020-03-04

Diarienummer

BN 2020/0086

L 2020- 0066

Miljöförvaltningen har inkommit med remissvar, se bifogad skrivelse. Man informerar om krav vid rivning samt att skyddsavstånd till ledningar med hänsyn till magnetfält bör utredas närmare.

Översiktsplanen

Det är i första hand kommunen som ansvarar för utvecklingen av bebyggelse inom den egna kommunen. Riktlinjerna för denna utveckling framgår av kommunens översiktsplan. Översiktsplanen är endast vägledande och således inte bindande. Den utgör dock ett viktigt underlag vid prövningen i ärenden om bygglov och förhandsbesked och vid den avvägning mellan allmänna och enskilda intressen som ska ske vid en sådan prövning.

För Lunds kommun gäller en översiktsplan som antogs av kommunfullmäktige den 28 oktober 2010. Översiktsplanen redovisar att kommunen har en restriktiv hållning till ny bebyggelse inom område av riksintresse för naturvård, kulturmiljövård och rörligt friluftsliv. Ej planlagd ny bebyggelse i tätortsnära zon prövas restriktivt. Större opåverkade områden ska så långt möjligt skyddas från exploatering.

Den 11 oktober 2018 beslutade kommunfullmäktige att anta Lunds nya översiktsplan. Planen är överklagad och har inte vunnit laga kraft. Den nya översiktsplanen redovisar att bebyggelse på landsbygden ska ske genom enstaka bostäder och hänsyn bör tas till befintlig bebyggelsestruktur.

Riksintresse

Fastigheten gränsar till Skrylle naturreservat. Fastigheten ligger inom riksintresse för naturvård och friluftsliv samt inom länsstyrelsens kulturmiljöprogram.

Motivering av stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

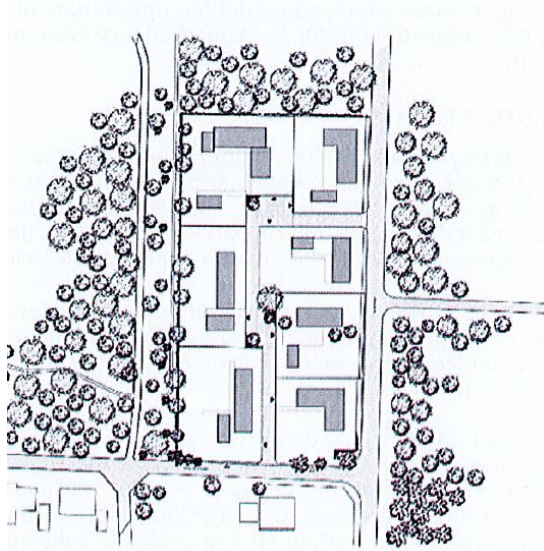
Fastigheten har en area på 10 770 kvm. Vid tidigare ansökan om förhandsbesked, L 2017-001600, var den ursprungliga planen att bebygga fastigheten med sju nya enbostadshus samt en ny väg genom fastigheten där befintlig väganslutning mot väg 952 kopplades samman med Norreskogsvägen mot söder.

2020-03-04

Diarienummer

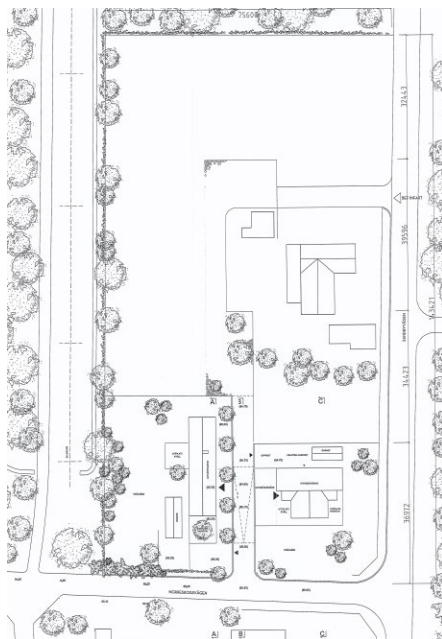
BN 2020/0086

L 2020- 0066



Ursprunglig utbyggnadsplan för fastigheten, ärende L 2017-001600

Stadsbyggnadsförvaltningen gjorde bedömningen att utbyggnadsplanerna inte var förenliga med översiktsplanen och att en ny sammanhållen bebyggelse i utkanten av samhället inte var anpassad till natur- och kulturvärden samt bebyggelsestrukturen på platsen. Sökande reviderade därefter ansökan till att gälla två nya enbostadshus på fastighetens södra del. Byggnadsnämnden beviljade 2018-04-19 ett positivt förhandsbesked, en mindre utbyggnad där byggnaderna placeras på en lucka mellan befintligt bostadshus och detaljplanelagt område bedömdes som en lämplig bebyggelseutveckling.



Beviljat förhandsbesked, ärende L 2017-001600

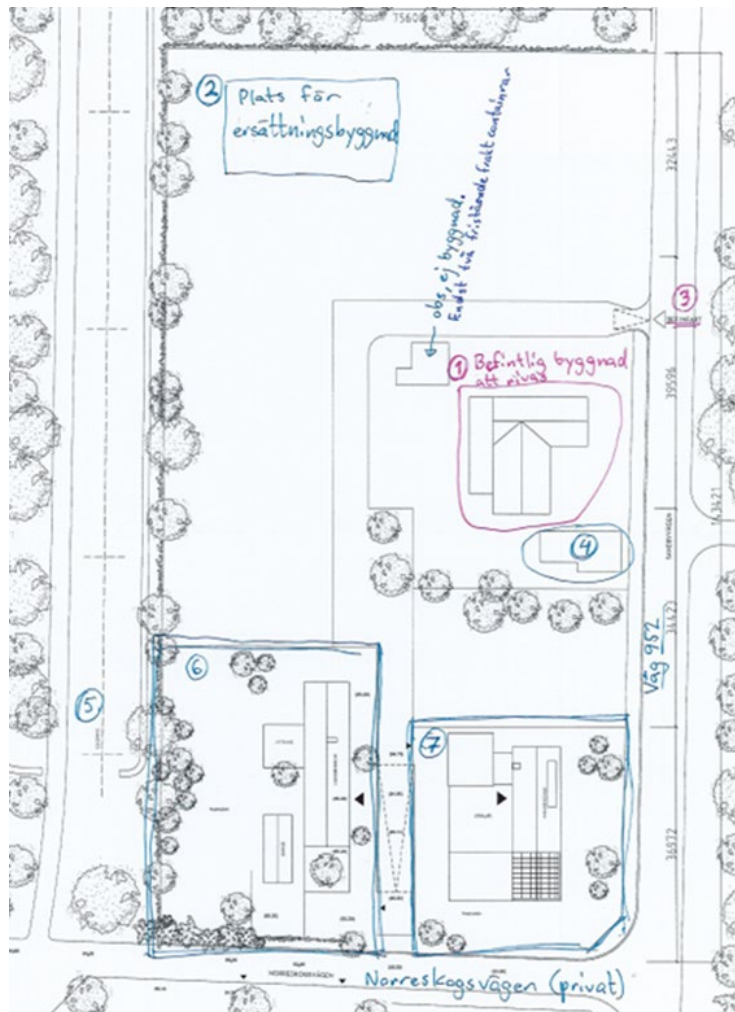
2020-03-04

Diarienummer

BN 2020/0086

L 2020- 0066

Nu ansöker fastighetsägaren om att få riva det befintliga bostadshuset och uppföra ett nytt hus vid fastighetens nordvästra hörn. Det nya bostadshusets placering avviker från den ursprungliga placeringen i sådan utsträckning att det inte kan betraktas som en ersättningsbyggnad. Samtidigt planerar man att uppföra genomfartsvägen.



Ny ansökan om förhandsbesked, ärende L 2020-000066

Bostadshusets nya placering och den nya vägen skapar ytterligare lucktomter som öppnar upp för en fortsatt förtätning av fastigheten som inte bedöms lämplig med hänsyn till motivering i tidigare beviljat förhandsbesked samt landskapsbilden, natur- och kulturvärden på platsen. Att ytterligare mark tas i anspråk för

2020-03-04

Diarienummer

BN 2020/0086

L 2020- 0066

bostadsbebyggelse bedöms inte förenlig med översiktsplanens intentioner även om marken redan är ianspråktagen som villatomt.

Det är inte någon förutsättning för förhandsbesked att det finns en nyttjanderätt till marken. Frågorna om servitut till väg faller därmed utanför prövningen av förhandsbeskedet. Nya anslutningar prövas i samband med lantmäteriförrättningen. Anslutningar till planerade bostadshus mot söder bör följa tidigare beviljat förhandsbesked där man redovisat in- och utfart mot Norreskogsvägen.

Att riva befintligt bostadshus påverkar förutsättningarna för planerade bostadshus mot söder. Upprättad bullerutredning förutsätter att befintliga byggnader bibehålls. Om byggnaden rivs krävs det en ny bullerutredning.

Eftersom sökande inte har tecknat något avtal med Skånska energi gällande nedgrävning av intilliggande kraftledning ska hänsyn tas till krav på skyddsavstånd. Om nybyggda bostäder ska placeras nära ledningarna bör magnetfältets påverkan utredas närmare. Det kan innebära att mätningar måste utföras på plats.

Byggnadsnämnden föreslås besluta att ge ett negativt förhandsbesked för placeringen av det nya bostadshuset.

Sökande har fått ta del av stadsbyggnadskontorets bedömning och getts tillfälle att bemöta tjänsteskrivelsen.

Beslut om avgift

Byggnadsnämnden föreslås besluta att med stöd av 12 kap. 8 § PBL ta ut en avgift på 14 190 kr för handläggningen av ärendet. Avgiften är uträknad efter byggnadsnämndens taxa och tas ut för beslut om avslag för förhandsbesked.

Avgiften faktureras separat. Fakturan skickas till dig som sökande eller till den du meddelat som fakturamottagare.

Lagbestämmelser som beslutet grundar sig på

Enligt 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (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 2 kap. 1 § PBL framgår att vid prövningen av frågor enligt lagen ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen.

Av 2 kap. 2 § PBL framgår att prövningen 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

2020-03-04

Diarienummer

BN 2020/0086

L 2020- 0066

medför en god hushållning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 och 4 kap. miljöbalken ska tillämpas.

Av 2 kap. 4 § PBL framgår att mark får tas i anspråk för att bebyggas endast om marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet.

Bebyggelse och byggnadsverk ska enligt 2 kap. 5 § PBL lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till människors hälsa och säkerhet, jord, berg- och vattenförhållandena, möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering, elektronisk kommunikation samt samhällsservice i övrigt, möjligheterna att förebygga vatten- och luftföroreningar samt bullerstörningar och risken för olyckor, översvämning och erosion.

Bebyggelse och byggnadsverk ska enligt 2 kap. 6 § PBL 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.

Enligt 2 kap. 9 § PBL 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. 1 § miljöbalken framgår att mark- och vattenområden ska användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företråde ska ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning.

Stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

Byggnadsnämnden föreslås besluta

- att med stöd av 9 kap. 17 § plan- och bygglagen ge negativt förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus enligt redovisad placering
- att debitera handläggningen i enlighet med byggnadsnämndens taxa, och
- att motivera beslutet i enlighet med stadsbyggnadskontorets förslag

2020-03-04

Diarienummer

BN 2020/0086

L 2020- 0066

Upplysningar om beslutet

Det här beslutet kan överklagas till Länsstyrelsen Skåne. I bilaga 1 hittar du mer information om hur du överklagar.

Petter Eiring
bygglovschef

Lena Ahlfors
bygglovsarkitekt

Beslut expedieras till:
Enligt sändlista