



Byggnadsnämnden

## Ansökan om bygglov för nybyggnad av stödmur på fastigheten Vallkärra 6:35

### Sammanfattning

Ansökan gäller bygglov för stödmur på fastigheten Vallkärra 6:35.

Fastigheten ligger utanför område med detaljplan.

De närmaste grannarna har fått möjlighet att yttra sig över ansökan. En av grannarna, en vägförening har lämnat ett negativt yttrande.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att ansökan är förenlig med bestämmelserna i Plan- och bygglagen och föreslår att byggnadsnämnden beviljar bygglov med startbesked.

### Beslutsunderlag

Stadsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse 2020-04-01

Sökandes bemötande av vägföreningens yttrande 2020-02-28

Yttrande från vägföreningen 2020-02-18

Ritning 2020-01-20

Kontrollplan 2020-01-15

Ansökan 2019-12-23

### Barnets bästa

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

### Ärendet

Lund Vallkärra LSS Fastigheter AB har inkommit med en ansökan om bygglov för stödmur på fastigheten Vallkärra 6:35.

Fastigheten ligger utanför planlagt område och inte heller inom sammanhållen bebyggelse.

Stödmuren placeras i tomtgräns på tre sidor om aktuell fastighet. I väster och öster mot enskild väg och i söder mot åker.

Murens sammanlagda längd är 70 m och den varierar i höjd från 0,4 till 2,0 m.

2020-04-01

Diarienummer  
BN 2020/0083  
L 2019/2256

På fastigheten har 2019 uppförts ett serviceboende. En lägesbesiktning har gjorts och byggnaden överensstämmer i läge och höjd med det bygglov som beviljats.

Sökande har angett att man behöver stödmuren för att hantera de höjdskillnader som förekommer mellan den aktuella fastigheten och intilliggande vägar.

De grannar som berörs har fått möjlighet att yttra sig över ansökan eftersom 9 kap. 25 § PBL föreskriver att det ska ske när ansökan avser en åtgärd som ska utföras utanför område med detaljplan.

Felmosse vägförening har lämnat ett negativt yttrande.

Vägföreningen skriver att de på grund av åtgärder som gjorts på Vallkärra 6:35 nu fått problem med underhållet av vägen.

Vägföreningen skriver vidare att åtgärden strider mot ett förrättningsprotokoll från 1973 samt åberopar tillståndspliktig zon enligt Väglagen.

Sökande har lämnat ett bemötande över grannens yttrande där de anger att de åtgärder som gjorts inte påverkar vägen samt att återställning har gjorts efter skador som uppkommit av bland annat byggtrafik.

### ***Motivering av stadsbyggnadskontorets förslag till beslut***

Ansökan rör stödmurar som placeras i tomtgräns för att hantera höjdskillnader mot omkringliggande vägar och åker.

På den södra och östra sidan av fastigheten är marknivån invid byggnaden betydligt lägre än omkringliggande mark. Stödmuren är nödvändig för att inte jordmassor från åker och vägområde ska rasa in på fastigheten.

På den västra sidan av fastigheten är tomtmarken ca en halv meter högre än omkringliggande mark. Här uppgår stödmuren som högst till 1 m i höjd. Denna del av muren bedöms som nödvändig för att fastigheten ska kunna utnyttjas i enlighet med det givna bygglovet.

Stadsbyggnadskontoret har besökt platsen och konstaterat att vägområdet går fram till tomtgränsen där muren placeras i väster.

Muren kan inte anses ha någon påverkan på trafiksäkerheten.

På den östra sidan av fastigheten ligger stödmuren indragen från vägkanten och då muren är nedsänkt i förhållande till vägen kan den inte anses påverka framkomlighet, underhåll eller trafiksäkerhet.

Eftersom fastigheten redan idag är ianspråktagen för bebyggelse anser stadsbyggnadskontoret vid en avvägning mellan allmänna och enskilda intressen att sökandes intresse av att kunna använda fastigheten i enlighet med tidigare beviljat bygglov väger tyngst.

2020-04-01

Diarienummer  
BN 2020/0083  
L 2019/2256

Vägföreningen skriver i sitt yttrande att de även bestrider det staket som uppförts. Staketet är ett lägre nätstaket och bedöms inte vara lovpliktigt.

Då vägen är enskild omfattas den inte av väglagen.

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att åtgärden inte kan anses medföra någon betydande olägenhet för grannen.

Sökande har till ansökan lämnat förslag till kontrollplan.

Stadsbyggnadskontoret anser att de krav som Plan- och bygglagen ställer för startbesked är uppfyllda.

### ***Lagbestämmelser som förslaget grundar sig på***

Av 9 kap. 31 § PBL framgår att bygglov ska ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, bland annat om

- åtgärden inte strider mot områdesbestämmelser
- åtgärden inte förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2 eller 3 §, och uppfyller de krav som följer av 2 kap. och 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7, 9-11 §§, 12 § första stycket, 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
3. Möjligheter att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering, elektronisk kommunikation samt samhällsservice i övrigt,

2020-04-01

Diarienummer  
BN 2020/0083  
L 2019/2256

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.

Av 2 kap. 6 § första stycket PBL följer att bebyggelse och byggnadsverk ska 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. I tredje stycket anges att bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden ska skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

Av 2 kap. 9 § PBL framgår att lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk enligt denna lag inte får ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket 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.

Enligt 10 kap. 23 § PBL ska byggnadsnämnden med ett startbesked godkänna att en åtgärd som avses i 3 § får påbörjas, om åtgärden kan antas komma att uppfylla de krav som gäller enligt denna lag eller föreskrifter som har meddelats med stöd av lagen och övriga villkor. I startbeskedet ska nämnden bland annat fastställa kontrollplanen som ska gälla, bestämma villkor för utstakning och bestämma vilka handlingar som ska lämnas in inför slutbesked.

Byggnadsnämnden får med stöd av 12 kap. 8 § PBL ta ut en avgift för handläggningen av ärendet.

#### ***Handlingar som ska lämnas in inför beslut om slutbesked***

Efter avslutat arbete måste du få ett slutbesked. För att byggnadsnämnden ska kunna ge ett slutbesked behöver du som ansvarig för arbetet visa att alla krav som gäller för åtgärden är uppfyllda enligt kontrollplanen, startbeskedet eller beslut om kompletterande villkor. Nämnden ska inte heller behövt ingripa enligt 11 kap. PBL.

Du får ta åtgärden i bruk i de delar som omfattas av ett startbesked innan nämnden har gett ett slutbesked.

2020-04-01

Diarienummer  
BN 2020/0083  
L 2019/2256

Ifylld, verifierad kontrollplan samt de intyg och verifikationer som framgår av kontrollplanen.

**Avgift**

Nämnden får enligt 12 kap. 8 § plan- och bygglagen (PBL) ta ut avgift för sin handläggning. Bygglovsavgiften för ditt ärende är 0 kr och är uträknad efter byggnadsnämndens taxa. Avgift tas ut för beslut om lov, grannhörande och expediering och kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar

Eftersom handläggningen försenats har avgiften reducerats med fem femtedelar av avgiften, det vill säga 4 113 kr.

**Stadsbyggnadskontorets förslag till beslut****Byggnadsnämnden föreslås besluta**

- att bevilja bygglov för stödmur på fastigheten Vallkärra 6:35
- att ge startbesked och fastställa kontrollplan inkommen 2020-01-15
- att motivera beslutet i enlighet med stadsbyggnadskontorets förslag och
- att bifoga följande information till beslutet

**Information**

Beslutet kan överklagas till Länsstyrelsen i Skåne. I bilaga 1 hittar du mer information om hur du överklagar.

Byggnadsnämnden kommer att kungöra detta beslut i Post- och Inrikes Tidningar inom kort.

Bygglovsbeslutet får tas i anspråk (verkställas) tidigast om fyra veckor räknat från att byggnadsnämnden kungjort detta beslut i Post- och Inrikes Tidningar (9 kap. 42 a § PBL). Även om du har fått ett startbesked behöver du vänta till att de veckorna har gått.

När bygglovet får verkställas får du påbörja byggnadsarbetet även om bygglovsbeslutet fortfarande kan överklagas, eller har överklagats. Så länge det kan överklagas ska du vara medveten om att en överprövande myndighet eller domstol kan ändra nämndens beslut.

Lovet upphör att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag beslutet vann laga kraft

2020-04-01

Diarienummer  
BN 2020/0083  
L 2019/2256

(den dag det inte längre kan överklagas).

Petter Eiring  
bygglovschef

Mia Miettinen Wik  
bygglovhandläggare

*Beslut expedieras till:*  
Enligt sändlista