



Mia Miettinen Wik

046-359 91 51

mia.miettinenwik@lund.se

Byggnadsnämnden

Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus med integrerat garage/carport på fastigheten Dörröd 7:33

Sammanfattning

Ansökan gäller nybyggnad av enbostadshus med integrerat garage/carport på fastigheten Dörröd 7:33.

Fastigheten ligger utanför planlagt område och den del av fastigheten som ansökan avser ligger utanför sammanhållen bebyggelse. Fastigheten berörs av riksintresse för friluftsliv, rörligt friluftsliv och naturvård. Området utgörs av jordbruksmark och används idag för bete.

Ägarna till angränsande fastigheter har fått möjlighet att yttra sig över ansökan. Synpunkter har inkommit från två grannar.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att ansökan strider mot översiktsplanens intentioner och mot bestämmelserna i plan- och bygglagen och föreslår därför byggnadsnämnden att avslå ansökan.

Beslutsunderlag

Stadsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse 2020-04-07

Svar på remiss från miljöförvaltningen 2020-04-07

Svar på remiss från tekniska förvaltningen 2020-03-31

Sökandes bemötande av grannens yttrande 2020-03-23

Yttrande från granne 2020-03-22

Sökandes bemötande av grannens yttrande 2020-03-19

Yttrande från granne 2020-03-07

Situationsplan 2020-02-28

Beskrivning 2020-02-28

Ansökan 2019-09-09

Barnets bästa

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

2020-04-07

Diarienummer
BN 2020/0022
L 2019-1533

Ärendet

Fastigheten är 128264 kvm och taxerad som lantbruksenhet, bebyggd. Området består av jordbruksmark (bete) med åkermarksklassificering 5. Sökande har angett att marken är en före detta grustäkt men som idag används som hästhage.

Fastigheten ligger utanför detaljplanerat område och omfattas inte av områdesbestämmelser.

Fastigheten ligger utanför VA-Syds verksamhetsområde men en anslutning mot det kommunala dricksvattennätet är eventuellt möjlig. Anslutning till avlopp saknas.

Av kommunens översiktsplan från 2010 framgår att berörd del av fastigheten ligger mellan område markerat som *värdefullt landskapsavsnitt* och *jordbruk där rekreation kan utvecklas*. 2018 antogs en ny översiktsplan som ännu inte fått laga kraft. Där ligger fastigheten inom markanvändningsområde *grön infrastruktur och landsbygd*. Hänsyn ska tas till *landsbygdsutveckling, kulturmiljö, grönstruktur och ekosystemtjänster (opåverkade områden), miljö hälsa säkerhet (radon)*.

Fastigheten berörs av riksintresse för naturvård, friluftsliv och rörligt friluftsliv.

Ansökan avser nybyggnad av ett enbostadshus med sammanbyggd carport och garage. Fastigheten avstyckas till 2140 kvm. Sökande har lämnat ett förslag till utformning som innebär en rak huskropp som innehåller både bostadsdel, garage och carport. Byggnadsarean uppgår till 200 kvm, taket utförs i falsad svart plåt med solpaneler åt söder, taklutningen 35 grader, fasaden ska utföras i puts och stående faluröd träpanel.

Avlopp ska lösas med egen filterbädd.

Ansökan har remitterats till lantmäterimyndigheten, tekniska förvaltningen, miljöförvaltningen och VA-syd.

Svarstiden för remissinstanserna går ut den 7 april.

Berörda grannar har fått möjlighet att yttra sig över ansökan. Negativa yttranden har inkommit från ägarna till två grannfastigheter.

Sökande har fått ta del av remissyttranden och grannarnas synpunkter och har bemött dessa.

2020-04-07

Diarienummer
BN 2020/0022
L 2019-1533

Den ena grannens synpunkter rör avloppshanteringen som grannen menar påverkas negativt då allt fler hushåll nyttjar samfällighetens dike till avrinning för dag- och avloppsvatten.

Sökande har bemött detta och anser att en nybyggnation inte kommer belasta diket.

Den andra grannen har inget emot byggnationen men vill bland annat att den nya huskroppen ska placeras minst 35-40 meter från deras tomtgräns och att insyn minimeras.

Sökande har svarat att de avser placera den nya huskroppen 18-20 m från grannens tomtgräns, att vinkeln valts med tanke på placering av solceller på taket och att de kommer förhindra insyn med växtlighet mot grannens fastighet.

Motivering av stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

Översiktsplanen är vägledande men inte bindande för utvecklingen av bebyggelse på landsbygden.

I gällande ÖP 2010 anges att inom område av riksintresse för naturvård, kulturmiljövård och rörligt friluftsliv samt inom de delar av Sydsåknes ås- och sjölandskap som angivits för turism och friluftsliv, ska kommunen ha en restriktiv hållning till ny bebyggelse. För kompletterande bebyggelse inom landsbygdsområde har i ÖP 2018 följande ställningstaganden gjorts,

- 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.
- 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.

2020-04-07

Diarienummer
BN 2020/0022
L 2019-1533

- Nya byggnader bör placeras så att de får stöd i landskapet och inte medför negativ påverkan på omgivningens siluett. Hänsyn skall tas till historiska strukturer såsom gränser i landskapet, vägar, vattendrag med mera. Tomtplats och byggnader bör anpassas efter terrängförhållandena så att onödiga markingrepp, t.ex. schaktning och utfyllnad undviks
- Bebyggelsekompletteringar ska förhålla sig till VA-utbyggnadsplanen. 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.

Stadsbyggnadskontoret anser att ansökan strider mot intentionerna både i ÖP 2010 och 2018. Byggnaden placeras på mark som inte tidigare nyttjas som tomtplats. Med sitt upphöjda läge kommer byggnaden vara väl synlig och därmed påverka det omgivande landskapets siluett.

Området omfattas även av riksintressen där man bör vara mycket restriktiv med kompletterande bebyggelse.

Av 3 kap. 4 § andra stycket miljöbalken framgår att brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Fastigheten ingår i ett område med åkermarksklassificering 5 på en skala från 1-10. Fastigheten är taxerad som lantbruksenhet, bebyggd. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att fastigheten utgörs av sådan brukningsvärd jordbruksmark som avses i 3 kap. 4 § miljöbalken.

Stadsbyggnadskontoret anser inte att ett ianspråktagande av jordbruksmark för uppförande av enbostadshus ligger inom ramen för vad som kan anses vara ett väsentligt samhällsintresse.

Stadsbyggnadskontoret gör därmed bedömningen att marken inte är

2020-04-07

Diarienummer
BN 2020/0022
L 2019-1533

lämplig för bebyggelse. Marken är inte heller lämplig för bebyggande utifrån landskapsbilden och natur- och kulturvärden på platsen.

Vid en avvägning mellan allmänna och enskilda intressen finner kontoret att det allmänna intresset av att bevara landskapsbilden och naturvärdena på platsen väger tyngre än det enskilda intresset av att bebygga marken, varför ansökan om förhandsbesked för uppförande av enbostadshus på platsen skall avslås.

Lagbestämmelser som förslaget 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 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.

2020-04-07

Diarienummer
BN 2020/0022
L 2019-1533

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. Företrädare ska ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning.

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

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

Stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

Byggnadsnämnden föreslås besluta

- att avslå ansökan om förhandsbesked på fastigheten Dörröd 7:33
- 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.

Petter Eiring
bygglovschef

Mia Miettinen Wik
bygglovhandläggare

Beslut expedieras till:
Enligt sändlista