



Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus med carport/garage/förråd, Genarp 2:5

Sammanfattning

Ägare till fastighet Genarp 2:5 har ansökt om förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus och en komplementbyggnad. Fastigheten ligger utanför detaljplanelagt område men i anslutning till befintligt vägnät och befintlig bebyggelse. Området är inom riksintresse för naturvård och friluftsliv samt inom länsstyrelsens kulturmiljöprogram.

Man planerar att stycka av ca 875 kvm från stamfastigheten. Ny utfart sker mot befintlig enskild väg. På planerad fastighet finns det plats för sopkärl och biluppställningsplats. Det nya bostadshuset ligger i anslutning till en befintlig hästhage och ca 56m intill en befintlig mindre stallbyggnad. Närheten till hästverksamheten bedöms inte utgöra något hinder för planerad byggnation.

Remisser har skickats till miljöförvaltningen, tekniska förvaltningen, Swedavia Malmö Airport, VA SYD och lantmäterimyndigheten. Ingen erinran har inkommit.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att åtgärden stämmer överens och är förenlig med översiktsplanen. Ett enbostadshus på platsen är lämpligt med hänsyn till landskapsbilden och natur- och kulturvärden på platsen. Marken på den aktuella platsen bedöms inte utgöra brukningsvärd jordbruksmark.

Fastigheten ligger inom länsstyrelsens kulturmiljöprogram. Nya byggnader ska anpassas till befintlig bebyggelse och bebyggelsestrukturen på platsen.

Det ställs inget krav på reglering genom detaljplan för åtgärden.

Byggnadsnämnden föreslås därför bevilja positivt förhandsbesked med stöd av 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

2020-04-20

Diarienummer

BN 2020/0164

L 2018-2128

Beslutsunderlag

Stadsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse 2020-04-20

Orienteringskarta 2020-04-20

Remissvar lantmäterimyndigheten 2020-03-27

Situationsplan 2020-03-04

Foto nr.2 2020-02-12

Foto nr.1 2020-02-12

Ansökan 2018-10-15

Barnets bästa

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

Ärendet

Fastighet Genarp 2:5



Ansökan avser nybyggnad av ett enbostadshus och en komplementbyggnad. Fastigheten ligger utanför detaljplanlagt område men i anslutning till befintligt vägnät och befintlig bebyggelse. Man planerar att stycka av ca 875 kvm från stamfastigheten med en ny utfart mot enskild väg. På planerad fastighet finns det plats för sopkärl och biluppställningsplats. Det nya bostadshuset ligger i anslutning till en befintlig hästhage och ca 56m intill en befintlig mindre stallbyggnad.

2020-04-20

Diarienummer

BN 2020/0164

L 2018-2128

Remisser, grannhörande med mera

Remiss har skickats till miljöförvaltningen, tekniska förvaltningen, Swedavia Malmö Airport, VA SYD och lantmäterimyndigheten.

Miljöförvaltningen har inget att erinra.

Tekniska förvaltningen har inget att erinra och ser positivt på att den nya bebyggelsen placeras nära befintliga strukturer.

Swedavia Malmö Airport har inget att erinra.

VA SYD har inget att erinra.

Lantmäterimyndigheten vill upplysa om att servitut för utfart och anslutning till det allmänna vattennätet behöver bildas. Eftersom fastigheten ligger inom riksintresse för naturvård och rörligt friluftsliv krävs det ett samråd med länsstyrelsen vid ett avstyckningsärende.

Ansökan har även skickats till berörda grannar för yttrande. Inga grannar har lämnat negativa synpunkter.

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 därför inte bindande. Den är dock ett viktigt underlag vid prövningen om bygglov och förhandsbesked och vid avvägningen mellan allmänna och enskilda intressen som sker vid en sådan prövning.

För Lunds kommun gäller en översiktsplan som antogs av kommunfullmäktige den 28 oktober 2010. Den 11 oktober 2018 beslutade kommunfullmäktige att anta Lunds kommuns nya översiktsplan. Även om den nya översiktsplanen inte fått laga kraft och börjat gälla än är det ett viktigt underlag vid bedömning av förhandsbesked.

Riksintresse, skyddsområde och kulturmiljö

Riksintresse, MB kap. 3, Naturvård N87 (Backlandskapet söder om Romeleåsen, , Flyg (Malmö Airport).

Riksintresse, MB kap. 4, friluftsliv och turism (Sjö- och åslandskapet vid Romeleåsen i Skåne).

Kulturmiljö, Länsstyrelsens kulturmiljöprogram

Åkermark, klassificering 5

2020-04-20

Diarienummer

BN 2020/0164

L 2018-2128

Motivering av stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

Enligt ÖP 2010 ska kommunen vara restriktiv mot annan markanvändning än jordbruksändamål på brukningsvärd jordbruksmark. Den bästa åkermarken ska, så långt möjligt, undantas från exploatering. Samtidigt anges det i planen att det ska vara möjligt att komplettera bebyggelsen i mindre byar och på landsbygden. Det framgår också att kompletteringar på landsbygden ska ske genom enstaka bostäder och att hänsyn bör tas till befintlig bebyggelsestruktur.

Enligt ÖP 2018 ska bebyggelsekompletteringar i mindre byar och på landsbygden 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.

Byggnation på platsen bedöms stämma överens med översiktsplanens intentioner.

Vid prövningen ska bestämmelserna om hushållning med markområden i 3 kap. miljöbalken tillämpas (2 kap. 2 § PBL). Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse endast 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 (3 kap. 4 § miljöbalken). Med jordbruksmark avses åkermark och betesmark som ingår i fastighet som är taxerad som lantbruksenhet (12 kap. 7 § miljöbalken). Begreppet jordbruksmark avser både kultiverad och naturlig mark. Sådan mark är brukningsvärd om den med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är väl lämpad för jordbruksproduktion. Aktuell fastighet är taxerad som bebyggd lantbruksenhet med en area på 81550 kvm. Marken är klassificerad som jordbruksmark klass 5 och används som beteshagar. Området där sökande planerar att bygga har inte brukats som betesmark eller i produktiv odling under en längre tid, se ortofoto från 1998. Marken är hårdgjord och används idag som paddock. Sökt åtgärd innebär en begränsad komplettering av bebyggelsen som inte förväntas påverka det rationella jordbruket i ett större perspektiv. Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att marken på den aktuella platsen inte utgör brukningsvärd jordbruksmark. Därmed blir det inte aktuellt att tillämpa bestämmelsen i 3 kap. 4 § miljöbalken

2020-04-20

Diarienummer

BN 2020/0164

L 2018-2128



Ortofoto från 1998

Man planerar att bygga intill befintlig bebyggelse och vägnät. Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att marken är lämplig för ändamålet enligt 2 kap. 2,4,5 §§ PBL. Byggnationen bedöms inte påtagligt skada sådana värden som bedöms vara av riksintresse.

De föreslagna åtgärderna kan enligt stadsbyggnadskontorets bedömning utföras utan betydande olägenhet för omgivningen som menas i 2 kap. 9 § PBL. Närheten till djurhållningen får accepteras på landsbygden. Det har inte framkommit att hästhållningen på stamfastigheten är av sådan omfattning att det föreligger risk för hälsa på grund av spridning av hästallergener. Närheten till hästverksamheten bedöms inte utgöra något hinder för planerad byggnation.

Den samlade bedömningen är att sökt åtgärd kan prövas inom ramen för förhandsbesked enligt 4 kap. 2 § PBL. Åtgärden bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan och bebyggelsestrycket bedöms inte så stort inom området, att det ställs krav på reglering genom detaljplan för åtgärden.

Fastigheten ligger inom länsstyrelsens kulturmiljöprogram. Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att fastigheten är lämplig att bebygga med ett enbostadshus utifrån landskapsbilden och natur- och kulturvärden på platsen enligt 2 kap. 6 § PBL. Vid en ansökan om bygglov bör särskild hänsyn tas till byggnadernas volym, fasadmateriell och takutformning. Nya byggnader ska anpassas till befintlig bebyggelse och bebyggelsestruktur på platsen.

2020-04-20

Diarienummer

BN 2020/0164

L 2018-2128

Området som ska bebyggas ligger inte inom dikning/båtnadsområde eller område med översvämningsrisk.

Byggnadsnämnden föreslås därför bevilja positivt förhandsbesked med stöd av 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

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 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 och 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 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.

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

2020-04-20

Diarienummer

BN 2020/0164

L 2018-2128

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. Företräde 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 positivt förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus
- att motivera beslutet i enlighet med stadsbyggnadskontorets förslag

Petter Eiring
bygglovschef

Lena Ahlfors
bygglovsarkitekt

Upplysningar om beslutet

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

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

Förhandsbeskedet gäller endast om bygglov för åtgärden söks inom två år efter det att beslutet om förhandsbesked vann laga kraft. För att få påbörja åtgärden måste du ha fått ett bygglov och ett startbesked (9 kap. 39 § PBL).

Om bygglov för åtgärden söks inom två år efter det att beslutet om förhandsbesked vann laga kraft, är beslutet om att den sökta åtgärden kan tillåtas bindande för kommunen.

Det är fastighetsägarens ansvar att kontrollera ledningar i mark inom den egna fastigheten genom till exempel ledningskollen.se. Sökande ska i god tid innan ansökan om bygglov säkerställa att nya byggnader placeras på rätt säkerhetsavstånd från befintliga ledningar. Eventuell flytt av ledningar bekostas av sökanden.

2020-04-20

Diarienummer

BN 2020/0164

L 2018-2128

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.

För vissa typer av avloppsanläggningar behöver du ansöka om tillstånd, för andra räcker det med att göra en anmälan. Kontakta miljöförvaltningen för att få reda på vad som gäller i ditt ärende. Det är också miljöförvaltningen som ger de tillstånd som behövs. Du når miljöförvaltningen på telefonnummer 046-359 50 00 eller via e-post miljoforvaltningen@lund.se

Beslut expedieras till:

Enligt sändlista