



Ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus, Hällestad 16:4

Sammanfattning

Ägarna till fastigheten Hällestad 16:4 har ansökt om bygglov för nybyggnad av enbostadshus på aktuell fastighet

Fastigheten ligger utanför detaljplanelagt område och utanför sammanhållen bebyggelse. Enligt gällande översiktsplan ÖP 2010 samt ÖP 2018 (ej lagakraft vunnen), ligger fastigheten inom riksintresse för Försvarmakten FM, hinderfritt område för skjutfält, influensområde Revingeheds övningsfält med skjutbana. Området är i ÖP 2018 utpekat som landsbygd.

Sakägare har beretts möjlighet att yttra sig över ansökan. Av de sakägarna som har yttrat sig är det Fortifikationsverket och Försvarmakten som ställer sig negativa till ansökan och förordar i sina yttranden att ansökan avslås. Övriga sakägare har inga erinringar.

Stadsbyggnadskontoret bedömer, mot bakgrund av Försvarmaktens och Fortifikationsverkets yttranden, att sökt åtgärd innebär påtaglig skada på riksintresset då bostäder utgör störningskänslig verksamhet. Ansökan anses dessutom inte uppfylla riktlinjerna i ÖP 2010 och ÖP 2018 för bebyggelse på landsbygden samt bestämmelserna i plan- och bygglagen avseende god hushållning med mark- och vattenområden och föreslår att byggnadsnämnden beslutar att inte bevilja bygglov.

Beslutsunderlag

Stadsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse 2020-04-23

Nybyggnadskarta 2020-04-21

Planritning 2020-04-21

Yttrande från Fortifikationsverket 2020-04-16

Yttrande från tekniska förvaltningen 2020-04-15

Yttrande från Försvarmakten 2020-04-08

Yttrande från miljöförvaltningen 2020-04-07

Yttrande från lantmäteriet 2020-03-20

2020-04-23

Diarienummer
BN 2020/0131
L 2019-1784

Arrendeavtal 2020-02-12
Plan-, fasad- och sektionssritning 2019-10-14
Ansökan 2019-10-14

Barnets bästa

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

Ärendet

Ägarna till fastigheten Hällestad 16:4 har ansökt om bygglov för nybyggnad av enbostadshus på aktuell fastighet. Ansökan avser ett vitt putsat enbostadshus med sadeltak belagt med svarta betongpannor, i en våning med inredd vind, om cirka 224 kvadratmeter. Huset är tänkt placerat i fastighetens sydvästliga hörn söder om en liten skogsdunge som delar upp fastigheten. I förbindelse med bostadshuset planeras att uppföra en lovbefriad ekonomibyggnad för landbrukets ändamål. Ekonomibyggnaden ska med sin u-form tillsammans med bostadshuset utgöra längorna i ett nytt gårdscentrum med ett gemensamt, skyddat gårdsrum. Sökanden har 2014 fått beviljat bygglov för enbostadshus, dock med annan placering norr om skogsdungen, men med samma utformning. Dessutom har ett skogshus beviljats som redan står uppfört. Eftersom lovet giltighet endast gäller under en femårsperiod, från det att lovet beviljas, har detta lovet gått ut varför aktuella ansökan inskickades.

Fastigheten ligger utanför detaljplanelagt område och utanför sammanhållen bebyggelse. Enligt översiktsplanen (ÖP 2018 – ej lagakraft vunnen) ligger fastigheten inom riksintresse för Försvarsmakten FM, hinderfritt område för skjutfält, influensområde Revingshedens övningsfält med skjutbana. Området är i ÖP 2018 utpekade som landsbygd.

De grannar som berörs har fått möjlighet att yttra sig över ansökan eftersom 9 kap. 25 § plan- och bygglagen (2010:900) PBL föreskriver att det ska ske om en ansökan avser en åtgärd som ska utföras i ett område som inte omfattas av en detaljplan och inte är reglerad i områdesbestämmelser.

Fortifikationsverket har i egenskap av granne därför beretts tillfälle att yttra sig och ställer sig negativ till ansökan och förordar att ansökan avslås. Till grund för detta framförs, bland annat, att aktiviteten på fältet kommer att öka väsentligt under kommande år då ytterligare en brigad ska sättas upp på Revingshedens övningsfält. Innebörden av detta är att övningsverksamheten kommer att intensifieras, vilket kan ge påverkan på närområdet. Buller och

2020-04-23

Diarienummer
BN 2020/0131
L 2019-1784

störningar från verksamheten på fältet är en realitet, vilket alltså kommer att öka i och med utbyggnaden av försvaret. Det anses därför vara olämpligt att bo i direkt anslutning till övningsfältet men även för att inte ytterligare påverka det riksintresse som finns där, med enorm påverkan på rikets försvar. Slutligen hänvisas till en bullerutredning som påvisar att även den nya placeringen är olämplig.

Försvarsmakten har i sitt yttrande, bland annat, framfört att sökt åtgärd medför påtaglig skada på riksintresset eftersom att Försvarsmaktens verksamhet vid skjutfältet vid kommande prövningar enligt miljöbalken riskerar att få vidkännas inskränkningar eller förbud, vilket påtagligt kan försvåra utnyttjandet av övnings- och skjutfältet. Att bevilja bygglov för sökt åtgärd på den aktuella fastigheten bedöms dessutom kunna få prejudicerande verkan och medföra påtaglig risk för tillkomst av ytterligare störningskänslig bebyggelse, varför Försvarsmakten motsätter sig att bygglov beviljas.

Övriga sakägare har inte erinrat sig.

Motivering till stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

Kommunen ska i en översiktsplan redovisa hur allmänna intressen enligt 2 kap. PBL kommer att tillgodoses vid beslut om mark- och vattenanvändning (3 kap. 4 § första meningen PBL). I praxis har konstaterats att en väl underbyggd fördjupad kommunal översiktsplan i och för sig kan fungera styrande vid etableringar inom en kommun, men översiktsplanen med dess tillägg är inte bindande vid lokaliseringsprövningen. En ansökan om förhandsbesked eller bygglov måste prövas utifrån förhållandena i det enskilda fallet. Därvid är det av betydelse vad planen innehåller i form av konkurrerande anspråk på marken och andra vägledande uppgifter. Det är först i ett enskilt ärende om bygglov eller förhandsbesked som avvägningen mellan enskilda och allmänna intressen kan ske fullt ut. En bedömning får då göras av om det allmänna intresset skulle motverkas av den sökta åtgärden.

Under *Markanvändning och hänsyn* i ÖP 2018 framgår det i avsnittet *Bebyggelseutveckling på landsbygden* att Lunds kommun är restriktiv mot en omfattande bebyggelseutveckling på landsbygden för att hushålla med mark och bevara jordbruksmarken för en långsiktig livsmedelsförsörjning. Vidare framgår det att för en levande landsbygd och för socialt hållbara mindre samhällen ska dock viss komplettering av bostäder vara möjlig. I första hand ska bostadskompletteringen ske genom att fylla lucktomter i byar eller att placera nya bostäder i direkt anslutning till befintliga byggnader. Vid bebyggelseutveckling på landsbygden ska det eftersträvas en god arkitektur och hänsyn ska tas till landskapsbild, natur- och

2020-04-23

Diarienummer
BN 2020/0131
L 2019-1784

kulturmiljöer. Detta ställningstagande i ÖP 2018 motsvarar i stort set ställningstagandet i ÖP 2010 under *Bebyggelse på landsbygden*.

I förarbetena till den äldre plan- och bygglagen (1987:10 [ÄPBL]) anges några typ situationer som ofta bör möjliggöra undantag från detaljplanekravet, bland annat vid komplettering med byggnader på obebyggda så kallade lucktomter (prop. 1985/86:1 s. 552 f). I mark- och miljööverdomstolens (MÖD) dom den 25 februari 2013 i mål nr P 8650-12 definieras lucktomt som en mindre fastighet eller ett mindre markområde, som saknar huvudbyggnad och som ligger mellan andra bebyggda mindre fastigheter eller markområden.

Stadsbyggnadskontoret konstaterar inledningsvis att aktuell fastighet omfattar cirka 7,5 hektar och inte ligger mellan andra bebyggda mindre fastigheter, varför fastigheten inte anses avse en lucktomt enligt definitionen ovan.

Vidare anses placeringen av enbostadshuset inte följa ovanstående riktlinjer, avseende bebyggelse på landsbygden, eftersom det planerade huset inte knyter an till befintlig bebyggelse. Det konstateras vidare att sökt åtgärd kommer att ta brukningsvärd jordbruksmark (klass 4, kultiverat betesmark med EU-stöd, se arrendeavtal) i anspråk för ett ändamål som inte bedöms tillgodose ett väsentligt samhällsintresse, varför ansökan inte anses innebära god hushållning med markområdet, enligt 2 kap. 2 § PBL och tillämpliga bestämmelser enligt 3 kap. 4 § miljöbalken (1998:808)MB.

Den aktuella fastigheten är belägen intill Revingeheds övnings- och skjutfält som utpekats som riksintresse för totalförsvaret. Mot bakgrund av Försvaretsmaktens och Fortifikationsverkets yttranden är det stadsbyggnadskontorets uppfattning att uppförandet av ett nytt bostadshus, i enlighet med ansökan, inte kan anses lämpligt, enligt 2 kap. 5 § PBL samt 3 kap. 9 § miljöbalken (1998:808) MB, med hänsyn till de bullerstörningar som verksamheten vid övnings- och skjutfältet kan ge upphov till samt för att sökt åtgärd skulle kunna komma att medföra krav på begränsningar av den militära verksamheten och på sikt påtagligt försvåra utnyttjandet av övnings- och skjutfältet, vilket är i direkt strid med 3 kap. 9§ MB. Några bullerutredningar har dock inte redovisats - varken av sökanden eller Fortifikationsverket - men trots detta anser stadsbyggnadskontoret att starka allmänna intressen talar mot att tillåta den sökta åtgärden. Detta både vad angår riksintresset och jordbruksmarken. Vid prövningen ska emellertid både allmänna och enskilda intressen beaktas. Vid en sådan avvägning finner stadsbyggnadskontoret att sökandens enskilda intresse av att få uppföra ett nytt bostadshus på fastigheten bör stå tillbaka för det allmänna intresset. Det förhållandet att det tidigare har beviljats

2020-04-23

Diarienummer
BN 2020/0131
L 2019-1784

bygglov för aktuella enbostadshus saknar betydelse för bedömningen eftersom det är en individuell prövning som sker av varje ansökan om bygglov, utifrån de nu gällande förutsättningar. Vad sökanden har anfört utgör inte skäl till annat ställningstagande.

Lagbestämmelser som förslaget grundar sig på

Bygglov ska, enligt 9 kap. 31 § PBL, ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärden inte strider mot områdesbestämmelser, inte förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2 eller 3 §§ PBL samt uppfyller kraven i 2 kap. och 8 kap. om byggnadsverks utformning och tomters ordnande med mera i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser.

För området finns inga områdesbestämmelser och sökt åtgärd anses inte medföra krav på detaljplaneläggning. Vad utformningen och byggnadens lämplighet för sitt ändamål angår anses ansökan uppfylla kraven, enligt 8 kap. PBL

Utöver utformningskraven ska frågan om åtgärden kan tillåtas på platsen, det vill säga prövningen av markens lämplighet för den avsedda åtgärden vilket syftar till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov, i enlighet med 2 kap. 2 § PBL. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 kap. och 4 kap. 1-8 §§ miljöbalken ska tillämpas.

Av 2 kap. 1 § PBL framgår att vid prövningen av frågor enligt denna lag ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen.

Av 2 kap. 5 § fjärde punkten PBL framgår, bland annat, att i ärenden om bygglov enligt denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att förebygga bullerstörningar.

Av 3 kap. 4 § miljöbalken (1998:808)MB framgår att jord- och skogsbruk är av nationell betydelse. Vidare framgår att brukningsvärd jordbruksmark endast får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar 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.

Av 3 kap. 9 § miljöbalken (1998:808)MB framgår att mark- och vattenområden som har betydelse för totalförsvaret skall så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt motverka totalförsvarets intressen. Vidare framgår att områden som är av riksintresse på grund av att de behövs för totalförsvarets

2020-04-23

Diarienummer
BN 2020/0131
L 2019-1784

anläggningar skall skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningarna.

Stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

Byggnadsnämnden föreslår besluta

- att avslå ansökan om bygglov för nybyggnad av bostadshus på fastigheten Hällestad 16:4
- att motivera beslutet i enlighet med stadsbyggnadskontorets förslag
- att debitera handläggningen med 30 673 kr i enlighet med byggnadsnämndens taxa
- att bifoga följande information till beslutet

Petter Eiring
bygglovschef

Tim Jensen
bygglovsarkitekt

Information

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

Hans Svensson Sandby 604, 247 91 Södra Sandby är kontrollansvarig.

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).

För att få påbörja arbetet ska du även ha beviljats ett startbesked (10 kap. 23 § PBL).

I bilaga 2 hittar du information om vem du ska kontakta i den byggnadstekniska delen för att ansöka om startbesked

När bygglovet får verkställas och du har ett startbesked 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 byggnadsarbetet inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag beslutet vann laga kraft (den dag det inte längre kan överklagas).

2020-04-23

Diarienummer
BN 2020/0131
L 2019-1784

Höjd på färdigt golv ska fastställas i samråd med mätningenjör vid utstakning.

Beslut expedieras till:
Enligt sändlista