



Byggnadsnämnden

Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och garage på fastigheten Åkarp 2:3

Sammanfattning

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och garage på fastigheten Åkarp 2:3.

Fastigheten ligger utanför område med detaljplan och utanför sammanhållen bebyggelse. Området utgörs av jordbruksmark.

Ägarna till angränsande fastigheter har fått möjlighet att yttra sig över ansökan. Negativa synpunkter har inkommit från fyra grannar.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att ansökan strider mot översiktsplanens intentioner och mot bestämmelserna om hushållning av mark och vatten i Plan- och bygglagen och föreslår därför byggnadsnämnden att avslå ansökan.

Beslutsunderlag

Stadsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse 2020-04-27

Skrivelse från sökanden 2020-04-27

Bemötande från sökande 2020-04-24

Foto från sökande 2020-04-23

Reviderat remissvar från Lantmäterimyndigheten 2020-04-23

Skrivelse från sökande 2020-04-22

Yttrande från granne 2020-04-22

Lantmäterimyndighetens yttrande 2020-04-21

Översiktskarta upprättad 2020-04-11

Yttrande från granne 2020-04-11

Yttrande från granne 2020-04-11

Översikt, situationsplan och förslag på hustyp och foto 2020-04-06

Sökandes bemötande av granneyttranden 2020-03-03

Yttrande från granne 2020-02-28

Yttrande från granne 2020-02-27

Miljöförvaltningens yttrande 2020-02-19

Ansökan 2020-01-23

2020-04-27

Diarienummer
BN 2020/0158
L 2020-0136

Barnets bästa

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

Ärendet

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och garage. I ansökan föreslås att en del av fastigheten Åkarp 2:3, ca 5000 kvm, bildar en egen fastighet för enbostadshus och garage. Vatten och avlopp ska lösas genom egen brunn och filterbädd. Det planerade bostadshuset, i 1,5 plan, med 45 graders taklutning har en byggnadsarea om ca 90 kvm. Tillträde till fastigheten föreslås lösas från enskild väg i öster eller genom servitut.

Fastigheten Åkarp 2:3 är taxerad som lantbruksenhet, bebyggd. Marken har åkermarksklassificering 4 på en skala av 1-10. Marken brukas men är enligt sökandens uppgift inte bra som jordbruksmark.

Fastigheten ligger utanför område med detaljplan och utanför sammanhållen bebyggelse.

Fastigheten berörs inte av några riksintressen.

Av kommunens översiktsplan från 2010 framgår att berörd del av fastigheten ligger vid område för bevarande, odlingsmark och värdefullt landskapsavsnitt. 2018 antogs en ny översiktsplan som ännu inte fått laga kraft. Där ligger fastigheten inom markanvändningsområde *landsbygd* där hänsyn ska tas till grundvattenförekomster och radon.

Ansökan har remitterats till miljönämnden och till lantmäterimyndigheten.

Miljöförvaltningen anger i sitt yttrande att marken består av produktiv jordbruksmark som enligt miljöbalken ska skyddas. Miljöförvaltningen har inget att erinra mot att avloppsfrågan löses med en enskild avloppsanläggning men upplyser om att ansökan om tillstånd ska göras.

Lantmäteriet anger i sitt yttrande att samråd med Länsstyrelsen kan komma att ska vid eventuell avstyckning eftersom området ligger inom Natura 2000 område, Revingefältet. Denna uppgift har i ett senare yttrande reviderats. Om anslutning ska göras till det allmänna vattennätet behöver servitut över stamfastigheten bildas. Om utfart ska ske i öster är det lämpligt att styckningslotten erhåller andel från stamfastigheten i samfälligheten.

2020-04-27

Diarienummer
BN 2020/0158
L 2020-0136

Ägare till angränsande fastigheter har fått möjlighet att yttra sig över ansökan. Fyra negativa yttranden har inkommit.

Två av grannarna skriver att de motsätter sig byggnationen på grund av att tillträde till deras fastighet skulle påverkas och att byggnationen även skulle inverka negativt på deras utsikt. Grannarna skriver vidare att åtgärden strider mot Lunds policy om att inte bebygga jordbruksmark.

En annan granne invänder mot att man tar ytterligare odlingsmark i anspråk för byggande. Man skriver vidare att det känns tråkigt att området förvandlas. Bebyggelsen tätnar, trafiken ökar.

Den fjärde grannen vill inte att en hästgård ska byggas i närheten av deras fastighet.

Sökande har bemött yttrandena och anger att hästar inte kommer finnas samt att vägen inte behöver nyttjas av den nya fastigheten, de kommer placera byggnaden så att utsikten från grannfastigheten i görligaste mån inte försvinner. Beträffande jordbruksmark skriver sökande att den aktuella jordbiten enligt markägaren inte är att betrakta om odlingsbar.

Motivering av stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

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

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

2020-04-27

Diarienummer
BN 2020/0158
L 2020-0136

tomtplatser som tidigare har nyttjats, lucktomter, eller i anslutning till befintliga byggnader.

- 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, tex 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. Bebyggelseutveckling på landsbygden ska hanteras restriktivt. I översiktsplanen anges att ny bebyggelse bör lokaliseras till tomtplatser som tidigare har nyttjats, lucktomter, eller i anslutning till befintliga byggnader. Den aktuella platsen odlas idag och är inte en lucktomt eller tidigare nyttjad som tomtmark.

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 åkermarksklassificeringen 4 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 lämplig för bebyggelse.

2020-04-27

Diarienummer
BN 2020/0158
L 2020-0136

Vid en avvägning mellan allmänna och enskilda intressen finner kontoret att 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.

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

2020-04-27

Diarienummer
BN 2020/0158
L 2020-0136

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.

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

Stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

Byggnadsnämnden föreslås besluta

- att avslå ansökan om förhandsbesked på fastigheten Åkarp 2:3
- att motivera beslutet i enlighet med stadsbyggnadskontorets förslag
- 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