



Lena Ahlfors

046-359 89 25

lena.ahlfors@lund.se

Byggnadsnämnden

Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus, Veberöd 7:12

Sammanfattning

Ägare till fastighet Veberöd 7:12 har ansökt om förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus. Fastigheten ligger utanför detaljplanelagt område men i anslutning till befintligt vägnät och befintlig bebyggelse. Området omfattas av riksintresse för naturvård och rörligt friluftsliv samt jordbruksmark klass 4.

Man planerar att stycka av ca 680 kvm av stamfastighetens södra del. Ny infart sker mot befintlig enskild väg. På planerad fastighet finns det även plats för en komplementbyggnad och biluppställningsplats.

Remisser har skickats till strukturavdelningen, lantmäterimyndigheten och miljöförvaltningen. Ansökan har även skickat till grannarna. Ingen erinran har inkommit.

Den spridda bebyggelsen på landsbygden är ofta placerad utmed det befintliga vägnätet. Att bygga bakom befintliga bostadshus följer inte landskapsbilden och bebyggelsestrukturen på platsen. I detta fall finns det redan en befintlig stickväg och fastigheten ligger inte öppet exponerad i landskapet utan omges av ett skogsområde. Efter besök på plats bedöms bostadshusets placering som lämplig med hänsyn till landskapsbilden och natur- och kulturvärden på platsen.

Åtgärden stämmer överens och är förenlig med översiktsplanen.

Nya byggnader ska anpassas till platsen gällande volym, våningsantal, fasadmaterial och färgsättning.

Fastigheten är inte ansluten till kommunalt VA. Sökande redovisar att man planerar att lösa VA med egen brunn och filtrerbädd likt stamfastigheten. Det krävs tillstånd av miljöförvaltningen för en ny avloppsanläggning. Tillståndet är en förutsättning för att fastigheten ska kunna bebyggas med ytterligare ett bostadshus.

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.

2020-05-25

Diarienummer

BN 2020/0199

L 2020-000155

Beslutsunderlag

Stadsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse 2020-05-25

Orienteringskarta 2020-05-25

Situationsplan 2020-03-25

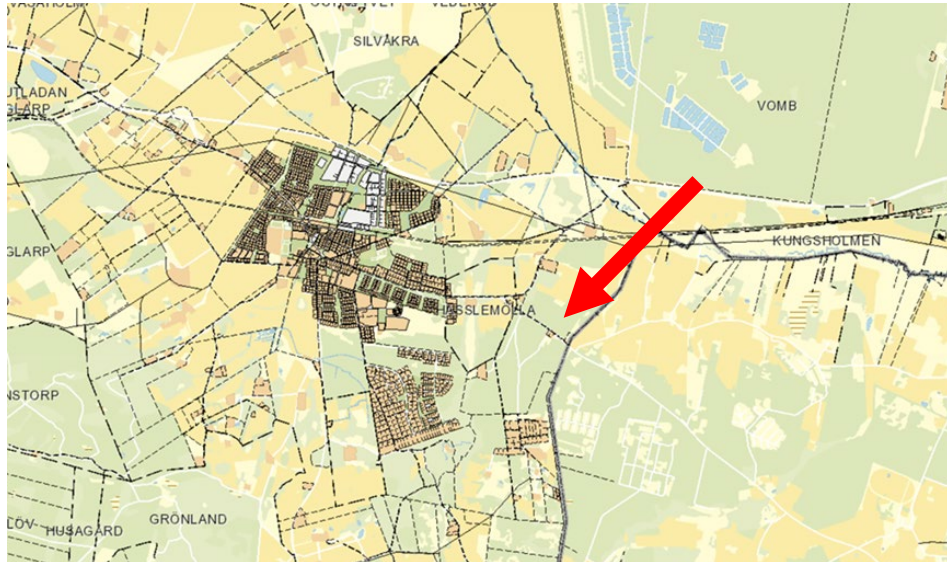
Ansökan 2020-01-28

Barnets bästa

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

Ärendet

Fastighet Veberöd 7:12



Ägare till fastighet Veberöd 7:12 har ansökt om förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus. Fastigheten ligger utanför detaljplanelagt område men i anslutning till befintligt vägnät och befintlig bebyggelse. Området omfattas av riksintresse för naturvård och rörligt friluftsliv samt jordbruksmark klass 4.

Man planerar att stycka av ca 680 kvm av stamfastighetens södra del. Ny infart sker mot befintlig enskild väg. På planerad fastighet finns det plats för en komplementbyggnad och biluppställningsplats. Sopskåpet placeras ut mot Gamla Lundavägen.

Remisser och grannhörande

Remisser har skickats till strukturavdelningen, lantmäterimyndigheten och miljöförvaltningen. Ingen erinran har inkommit.

2020-05-25

Diarienummer

BN 2020/0199

L 2020-000155

Lantmäteriet informerar om att servitut för utfart prövas i framtida avstyckningsärende. Om VA-frågan behöver lösas utanför den egna fastigheten behöver ett servitut bildas. Fastigheten ligger inom riksintresse för naturvård och friluftsliv. Vid en avstyckning kommer samråd att ske med länsstyrelsen. Om länsstyrelsen avstyrker fastighetsbildningen är det troligt att avstyckningen inte går att genomföra.

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.

Fastigheten omfattas inte av områdesbestämmelser eller en fördjupad översiktsplan.

Riksintresse, skyddsområde och kulturmiljö

Riksintresse, MB kap. 3, Naturvård N85 Sandurområdet mellan Veberöd och Blentarp

Riksintresse, MB kap. 4, Riksintresse friluftsliv FM10 Vomb och Klingavälsån

Åkermark, klassificering 4

Motivering av stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

Enligt ÖP 2010 redovisar man 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

2020-05-25

Diarienummer

BN 2020/0199

L 2020-000155

på landsbygden ska ske genom enstaka bostäder och hänsyn bör tas till befintlig bebyggelsestruktur.

Den spridda bebyggelsen på landsbygden är ofta placerad utmed det befintliga vägnätet. Att bygga bakom befintliga bostadshus följer inte landskapsbilden och bebyggelsestrukturen på platsen. I detta fall finns det redan en befintlig stickväg och fastigheten ligger inte öppet exponerad i landskapet utan omges av ett skogsområde. Efter besök på plats bedöms bostadshusets placering som lämplig med hänsyn till landskapsbilden och natur- och kulturvärden på platsen.



Byggnation på platsen bedöms stämma överens med översiktsplanens intentioner. 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 eftersom marken redan är ianspråktagen för bostadsändamål.

Vid prövningen ska bestämmelserna om hushållning med markområden i 3 kap. miljöbalken tillämpas (2 kap. 2 § PBL). Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att marken på den aktuella platsen inte utgör brukningsvärd jordbruksmark eftersom fastigheten är taxerad som småhusenhet. Därmed blir det inte aktuellt att tillämpa bestämmelsen i 3 kap. 4 § miljöbalken

De föreslagna åtgärderna kan enligt stadsbyggnadskontorets bedömning utföras utan betydande olägenhet för omgivningen som menas i 2 kap. 9 § PBL.

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

2020-05-25

Diarienummer

BN 2020/0199

L 2020-000155

Fastigheten är inte ansluten till kommunalt VA. Sökande redovisar att man planerar att lösa VA med egen brunn och filterbädd likt stamfastigheten. Det krävs tillstånd av miljöförvaltningen för en ny avloppsanläggning. Tillståndet är en förutsättning för att fastigheten ska kunna bebyggas med ytterligare ett bostadshus.

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.

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.

2020-05-25

Diarienummer

BN 2020/0199

L 2020-000155

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 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).

2020-05-25

Diarienummer

BN 2020/0199

L 2020-000155

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. 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.

Det är inte någon förutsättning för förhandsbesked att det finns en nyttjanderätt till marken. Frågorna om servitut 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