



Ansökan om förhandsbesked för etablering av nytt gårdscentrum – nybyggnad av enbostadshus samt två ekonomibyggnader, Hällestad 3:24

Sammanfattning

Ansökan om förhandsbesked har inlämnats för etablering av nytt gårdscentrum, på aktuell fastighet. Gårdscentrumet ska bestå av en huvudbyggnad och två komplementbyggnader. Huvudbyggnaden ska innehålla bostad för sökanden, de två komplementbyggnaderna ska innehålla personalbostad, för fyra personer, garage samt kontor och förråd. Enbostadshuset är på 270 m² och komplementbyggnaderna på 140 m² per styck. Bebyggelsen är avsedd att i framtiden utgöra nytt gårdscentrum för ekologiskt lantbruk och är ett led i ett plane-rat generationsskifte.

Aktuell fastighet ligger utanför detaljplanerat område och utanför sammanhållen bebyggelse. Aktuell fastighet ligger inom och i omedelbar närhet av område av riksintresse för:

Naturvård, (Hardeberga - Södra Sandby - Dalby - Krankesjöområdet)

Försvarsmakten (Influensområde avseende Revingeheds övningsfält med skjutbana och militär del)

Friluftsliv (Romeleåsen med Skrylleområde)

Naturreservat (Natura 2000).

Föreslagen fastighet ligger enligt ÖP 2018 inom hinderfritt område (Försvarsmakten) och i anslutning till opåverkad natur (Grönstruktur och ekosystemtjänster) samt intill yta med fornlämningar. Sakägare har hörts i ärendet. Erinringar har inkommit från Försvarsmakten och Fortifikationsverket som motsätter sig att positivt förhandsbesked lämnas då sökt åtgärd skulle innebära påtaglig skada på riksintresset. Mot bakgrund av Försvarsmaktens och Fortifikationsverkets yttranden samt att brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk för ett enskilt ändamål, bedömer stadsbyggnadskontoret att aktuell åtgärd är olämplig och föreslår därför byggnadsnämnden att besluta om negativt förhandsbesked.

2020-05-27

Diarienummer
BN 2020/0216
L 2020-0526**Beslutsunderlag**

Stadsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse 2020-05-27

Situationsplan 2020-05-12

Bemötande från sökanden 2020-04-22

Situationsplan 2020-04-20

Yttrande från Försvarsmakten 2020-04-16

Yttranden från granne 2020-04-16

Yttrande från tekniska förvaltningen 2020-04-15

Yttrande från miljöförvaltningen 2020-04-08

Yttrande från sökanden 2020-04-08

Yttrande från landskapsarkitekten 2020-04-02

Situationsplan 2020-03-13

Situationsplan 2020-03-13

Situationsplan 2020-03-13

Situationsplan 2020-03-13

Situationsplan 2020-03-13

Följebrev 2020-03-13

Skrivelse 2020-03-13

Skrivelse 2020-03-13

Skrivelse 2020-03-13

Beskrivning 2020-03-13

Ansökan om förhandsbesked 2020-03-13

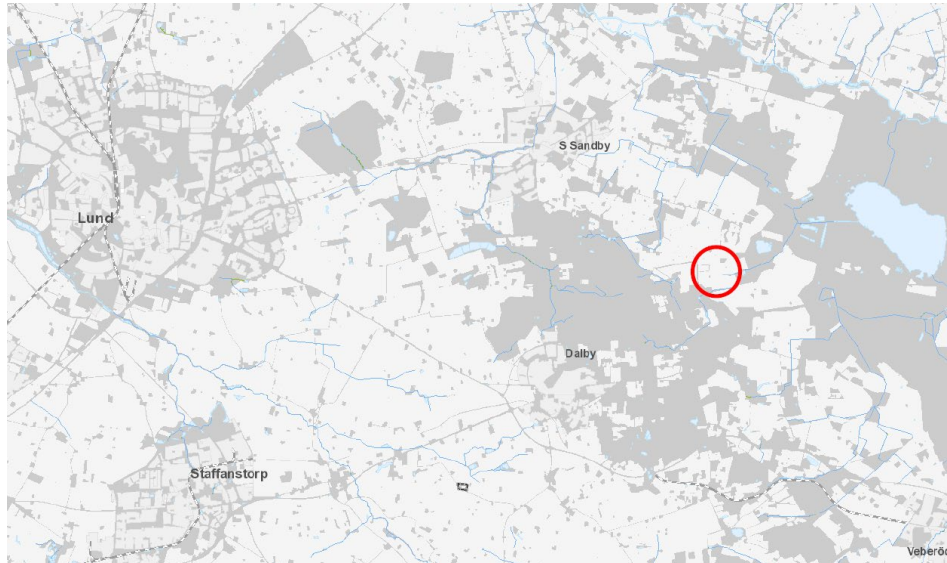
Barnets bästa

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

2020-05-27

Diarienummer
BN 2020/0216
L 2020-0526

Ärendet



Ansökan om förhandsbesked har inlämnats för etablering av nytt gårdscentrum, på aktuell fastighet. Gårdscentrum, inklusive tomt om ca 0,6 ha ska bestå av en huvudbyggnad och två komplementbyggnader. Huvudbyggnaden ska innehålla bostad för sökanden de två komplementbyggnaderna ska innehålla personalbostad, för fyra personer, garage samt kontor och förråd. Enbostadshuset är på 270 m² och komplementbyggnaderna på 140 m² per styck. Bebyggelsen är avsedd att i framtiden utgöra nytt gårdscentrum för ekologiskt lantbruk och är ett led i ett planerat generationsskifte.

Söder om Torna Hällestad finns i dagsläget det befintliga gårdscentrum som enligt sökanden är en hästgård med 15 stycken boxar varav 14 hyrs ut. Utöver hästverksamheten finns även ett ölbryggeri (Lundabryggeriet) som har den största omsättning och flest anställda (tre personer på heltid respektive 1 person på halvtid). På gården finns även tre bostadslägenheter utöver mangårdsbyggnaden. Enligt sökanden ska denna del av gårdens verksamhet inte flyttas ut till det nya gårdscentrum.

Fastigheten

Aktuell fastighet är uppdelad i två markområden. Det ena området, om ca 16 ha, ligger söder om tätorten Torna Hällestad där befintligt gårdscentrum i dagsläget är placerat. Den andra delen av fastigheten, som aktuell ansökan avser, är på ca 67 ha och ligger ca en kilometer norr om den befintliga hästgården. Aktuellt markområde ligger utanför detaljplanerat område och utanför sammanhållen bebyggelse.

2020-05-27

Diarienummer
BN 2020/0216
L 2020-0526

Enligt ÖP 2018 ligger aktuell fastighet inom eller i omedelbar närhet av område av riksintresse för:

- Naturvård, (Hardeberga – Södra Sandby – Dalby – Krankesjöområdet),
- Försvarsmakten (Influensområde avseende Revingeheds övningsfält med skjutbana och militär del),
- Friluftsliv (Romeleåsen med Skrylleområde) och
- Naturreservat (Natura 2000).

Fastigheten ligger dessutom inom hinderfritt område (Försvarsmakten) och fastigheten ligger i anslutning till opåverkat natur (Grönstruktur och ekosystemtjänster). Planerat gårdscentrum ligger även intill yta med fornlämningar.

Grannehörande och remissinstanser

Sakägare har hörts i ärendet. Erinringar har inkommit från Försvarsmakten och Fortifikationsverket som framför, bland annat, i sina yttranden att ny bebyggelse för bostadsändamål och även hästverksamhet anses vara olämpligt – både för de boendes och för den egna verksamheten då denna innebär bullernivåer som vida överstiger gränsvärden. Ny etablering av bostäder skulle, enligt yttranden, dessutom innebära påtaglig skada på riksintresset. Detta eftersom Försvarsmaktens verksamhet vid övningsfältet med skjutbana vid kommande prövningar enligt miljöbalken kan riskera att få vidkännas inskränkningar eller förbud, vilket påtagligt kan försvåra utnyttjandet av övningsfältet med skjutbana. Det är enligt yttrandet av stor betydelse att sådana begränsningar av Försvarets verksamhet inte tillkommer då det skulle innebära minskade möjligheter att utbilda och öva krigsförband. Försvarsmakten och Fortifikationsverket motsätter sig därför av ovannämnda skäl att ett positivt förhandsbesked lämnas till sökanden.

Kommunens remissinstanser har inga erinringar.

Motivering av stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

Bygglov krävs för nybyggnad (9 kap. 2 § PBL). Om den som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd begär det, ska byggnadsnämnden ge ett förhandsbesked i fråga om åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen (9 kap. 17 § PBL). Prövningen i samband med begäran om förhandsbesked ska avse i första hand frågan om åtgärden kan tillåtas på platsen, det vill säga närmast en prövning av markens lämplighet för den avsedda åtgärden (se 2 kap PBL). Kulturhistoriska

2020-05-27

Diarienummer
BN 2020/0216
L 2020-0526

och miljömässiga aspekter kan medföra att en byggnad över huvud taget inte är lämplig på platsen, eller att den för att tillåtas måste placeras på en viss plats på tomt.

Vidare ska prövningen i ärenden om förhandsbesked enligt PBL 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. Företrädere 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 (2 kap. 2 § PBL).

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 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.

Enligt bestämmelsen i 3 kap. 4 § MB får brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar 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. Detta innebär att om den aktuella marken utgör brukningsvärd jordbruksmark, kan bestämmelsen i 3 kap. 4 § MB utgöra hinder mot att uppföra den aktuella byggnaden.

Av 3 kap. 9 § MB framgår att Mark- och vattenområden som har betydelse för totalförsvaret så långt som möjligt skall skyddas mot åtgärder som kan påtagligt motverka totalförsvarets intressen. Vidare framgår det att områden som är av riksintresse på grund av att de behövs för totalförsvarets anläggningar skall skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningarna.

Eftersom det kan konstateras att byggnaderna ska placeras på mark som utgör brukningsvärd jordbruksmark ska ställning tas till om den sökta åtgärden tillgodoser ett väsentligt samhällsintresse och om det finns annan mark som kan tas i anspråk i stället.

2020-05-27

Diarienummer
BN 2020/0216
L 2020-0526

Stadsbyggnadskontorets konstaterar inledningsvis att intresset av att bebygga den aktuella marken avser ett enskilt intresse. Det anses dessutom som möjligt att bruka marken på den aktuella delen av fastigheten utan att etablera ett nytt gårdscentrum och på befintligt gårdscentrum genomföra generationsskiftet genom eventuell komplettering av byggnadsbeståndet i anslutning till den befintliga gården. Undantaget i 3 kap. 4 § andra stycket MB anses därför inte tillämpligt, eftersom bebyggelsen inte anses behövas för att tillgodose väsentliga samhällsintressen. Mot bakgrund av ovanstående och eftersom riksintresset, enligt Försvarmakten och Fortifikationsverket, påtagligt skulle kunna skadas blir stadsbyggnadskontorets bedömning - i avvägningen mellan det allmänna och enskilda intresset - att det allmänna intresset väger tyngre än det enskilda intresset och att aktuell lokalisering därför anses olämplig och i strid med 3 kap. 9 § MB. Vad sökanden i övrigt har framfört ger inte anledning till någon annan bedömning och stadsbyggnadskontoret föreslår därför byggnadsnämnden att lämna ett negativt förhandsbesked.

Lagbestämmelser som förslaget grundar sig på

Av 9 kap. 17 §, PBL framgår att om den som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd begär det, ska byggnadsnämnden ge ett förhandsbesked i fråga om åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen.

Av 9 kap. 25 § första stycket, PBL framgår, bland annat, att byggnadsnämnden ska underrätta dem som avses i 5 kap. 11 § första stycket 2 och 3 och ge dem tillfälle att yttra sig över en ansökan som avser en åtgärd som ska utföras i ett område som inte omfattas av en detaljplan och inte är reglerad i områdesbestämmelser.

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

Av 2 kap. 2 §, PBL framgår, bland annat, att prövningen av 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 kap. och 4 kap. 1-8 §§ miljöbalken ska tillämpas. Lag (2014:862).

Av 3 kap. 9 § MB framgår att mark- och vattenområden som har betydelse för totalförsvaret skall så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt motverka totalförsvarets intressen.

2020-05-27

Diarienummer
BN 2020/0216
L 2020-0526

Områden som är av riksintresse på grund av att de behövs för totalförsvarets anläggningar skall skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningarna

Stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

Mot bakgrund av Försvarmaktens och Fortifikationsverkets yttrande samt vid en avvägning mellan det allmänna och enskilda intresset samt bestämmelserna om god hushållning med mark- och vattenområden enligt 2 kap. 2 §, PBL bedömer stadsbyggnadskontoret att den föreslagna bebyggelsen är olämpligt placerad och rekommenderar därför byggnadsnämnden att besluta om att lämna ett negativt förhandsbesked.

Byggnadsnämnden föreslås besluta

- att de sökta åtgärderna inte kan tillåtas på fastigheten Hällestad 3:24
- att motivera beslutet i enlighet med stadsbyggnadskontorets förslag
- att debitera handläggningen med 17 920,00 kr i enlighet med byggnadsnämndens taxa
- att bifoga följande information till beslutet

Petter Eiring
bygglovschef

Tim Jensen
bygglovsarkitekt

Information

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

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

Beslut expedieras till:
Enligt sändlista