



Yttrande till länsstyrelsen om överklagat beslut om förhandsbesked

Sammanfattning

Länsstyrelsen har begärt att byggnadsnämnden yttrar sig i ett överklagat ärende gällande negativt förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus inom fastigheten Dalby 60:5.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att byggnadsnämnden förtydligar sin motivering i enlighet med stadsbyggnadskontorets förslag och i första hand vidhåller sitt ställningstagande.

Beslutsunderlag

Stadsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse 2020-05-29
Remiss från länsstyrelsen 2020-05-13
Överklagande inklusive bilagor 2020-04-24
Byggnadsnämndens beslut 2020-03-19, § 60
Stadsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse 2020-03-04

Barnets bästa

Någon barnkonsekvensanalys har inte bedömts vara relevant i ärendet.

Ärendet

Byggnadsnämnden beslutade den 19 mars 2020 att meddela negativt förhandsbesked enligt stadsbyggnadskontorets förslag för nybyggnad av enbostadshus och rivning av befintligt enbostadshus inom fastigheten Dalby 60:5 med adress Sandbyvägen 23. Fastighetsägaren har överklagat beslutet till länsstyrelsen, som begärt att byggnadsnämnden yttrar sig. Förlängd tid för yttrande har medgetts till den 1 juli 2020.

Fastighetens ägare anser att länsstyrelsen i första hand ska ge ett positivt förhandsbesked och bevilja rivningslov och i andra hand att ärendet återförvisas till byggnadsnämnden för ny prövning. Fastighetsägaren yrkar även nedsättning av avgiften till 5 000 kr för handläggningen av ärendet.

2020-05-29

Diarienummer

BN 2020/0194

Stadsbyggnadskontoret har samrått internt samt med kommunekologen i syfte att utveckla motiveringen av beslutet med hänsyn till att fastighetsägaren framför att beslutet är oklart. Kontoret föreslår att byggnadsnämnden svarar länsstyrelsen och bemöter överklagandet på följande sätt.

Stadsbyggnadskontorets förslag till yttrande

Fastigheten omfattas av riksintresse för naturvård och det rörliga friluftslivet och ligger inom området för den fördjupade översiktsplanen för Skrylleområdet, antagen av kommunfullmäktige den 18 maj 2006. Syftet med FÖP Skrylle är att utveckla och bevara området som ett viktigt lokalt och regionalt rekreationsområde och den innehåller även riktlinjer för ny bebyggelse. Även om fastigheten ligger utanför det egentliga rekreationsområdet gäller riktlinjerna hela FÖP-området. Här ska ny bebyggelse ske mycket sparsamt, i anslutning till befintlig bebyggelse och anpassas till landskapet och befintlig byggnadstradition (s. 5). FÖP Skrylle påtalar också risken att ny bebyggelse kan dela upp sammanhängande naturområden, påverkar landskapsbilden och begränsa arealen naturmark och att spridd bebyggelse därför inte är önskvärd. I gällande översiktsplan (ÖP2010) är fastigheten del av ett av de större opåverkade områdena, vilka så långt möjligt ska skyddas mot exploatering (s. 116-117). Stadsbyggnadskontoret håller med om att innehållet i den fördjupade översiktsplanen borde ha redovisats på ett tydligare sätt, men det hade inte påverkat beslutet i ärendet eftersom inriktningen i FÖP Skrylle såväl som ÖP2010 har en restriktiv syn på ny bebyggelse i området. Eftersom en ny översiktsplan har beslutats men inte ännu fått laga kraft brukar information om detta redovisas i beslut.

Det som har varit avgörande för bedömningen är att enbostadshusets tänkta placering saknar stöd i övrig bebyggelse och påverkar landskapsbilden och natur- och kulturvärdena i området på ett negativt sätt. Lokaliseringen angränsar till reservatet i två väderstreck och det finns alltid en risk att det ger upphov till störningar av djurliv inne i reservatet både till följd av skuggning från byggnader och till följd av ökad trafik i närheten. Vald placering lämnar också möjlighet att bebygga omgivande mark i framtiden, av nuvarande ägare eller annan intressent. Kontoret uppfattar att det finns ett intresse för en sådan komplettering och menar att det inte går att bortse från detta som en faktor vid prövningen av nuvarande ansökan. Det måste vara möjligt för en byggnadsnämnd att som skäl för negativt förhandsbesked anföra det faktum att placering av ett enstaka hus öppnar för en oönskad förtätning av ett större område.

2020-05-29

Diarienummer

BN 2020/0194

Om länsstyrelsen skulle vara av motsatt ståndpunkt och anse att det finns skäl att ge ett positivt förhandsbesked behöver ett sådant förenas med villkor för att uppfylla kommunens riktlinjer för bebyggelse på landsbygden. Bedömningen av behövliga villkor bör nämnden göra i första hand.

När det gäller avgiften för handläggningen av ärendet har fastighetsägaren yrkat att avgiften sätts ner till 5000 kr. Gällande taxa medger inte att avgiften reduceras eller kvittas mot ägarens egna omkostnader i samband med hantering av ansökan. Avgiften har tagits ut enligt gällande taxetabell 7 men inte för kommunikering enligt tabell 3.

Stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

Byggnadsnämnden föreslås besluta

att yttra sig till länsstyrelsen i enlighet med
stadsbyggnadskontorets förslag till yttrande

Sofia Friman Olin
jurist

Beslut expedieras till:
Länsstyrelsen Skåne (e-post)