

2020-09-29

Diarienummer
BN 2020/0334
L 2020-1034

Malin Sjögren
Stadsarkitekt

Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus samt garage, Sandby 17:21

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden föreslås besluta

- att meddela positivt förhandsbesked för uppförande av ett enbostadshus samt garage inom fastigheten Sandby 17:21
- att ta ut en avgift av 6 713 kronor för handläggningen av ärendet
- att motivera beslutet i enlighet med stadsbyggnadskontorets förslag
- att bifoga information om överklagande av beslutet

Sammanfattning

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus samt garage inom fastigheten Sandby 17:21 (avstyckad från Sandby 17:15).

Byggnadsnämnden har tidigare lämnat positivt förhandsbesked för samma åtgärd på platsen. Bygglov har inte sökts inom 2 år efter att detta beslut fattats, varför förhandsbeskedet förfallit.

Nu har frågan aktualiserats och ny ansökan är inlämnad.

Efter att det förra förhandsbeskedet lämnats har fastigheten avstyckats för bostadsändamål.

På platsen har under tidigare prövning identifierats att det finns artskyddade växter i området. Tillstånd krävs därmed från länsstyrelsen, enligt artskyddsförordningen, för att vidta åtgärder på platsen som kan komma att påverka växtligheten. Fastighetsägaren har samrått med länsstyrelsen och erhållit dispens för en lokalisering som inte anses påverka de skyddade arterna.

Berörda grannar har beretts tillfälle att yttra sig och erinring har inkommit från en granne i norr som befarar olägenheter i form av försämrade utsikt samt påverkan på växtlighet på egen tomt.

Stadsbyggnadskontorets uppfattning är att positivt förhandsbesked kan lämnas, i likhet med den bedömning som gjorts tidigare. De

2020-09-29

Diarienummer
BN 2020/0334
L 2020-1034

olägenheter som grannen lyfter fram bedöms inte vara av sådan art att ansökan ska avslås.

Underlag för beslutet

- Stadsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse, 2020-09-29
- Yttrande från granne, 2020-06-28
- Fasadritning A004, 2020-05-14
- Fasad- och sektionsritning A003, 2020-05-14
- Plan- och sektionsritning, A002, 2020-05-14
- Planritning A001, 2020-05-14
- Situationsplan, A000, 2020-05-14
- Ansökan, 2020-05-14
- Länsstyrelsens beslut, 2012-07-10
- Yttrande från Trafikverket, 2011-01-19
- Yttrande från Miljöförvaltningen, 2011-01-11

Ärendet

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus samt garage inom fastigheten Sandby 17:21.



Fastigheten ligger utanför planlagt område.

Lämpligheten att bebygga tomten har tidigare varit föremål för prövning i byggnadsnämnden och då meddelades positivt förhandsbesked. Detta utnyttjades inte inom den tidsfrist som råder, dvs att bygglov ska sökas inom två år.

Nu har frågan aktualiserats och ny ansökan är inlämnad.

Bakgrund

2010 inkom den förra ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus på platsen. Ansökan tillstyrktes av byggnadsnämnden 2011.

2020-09-29

Diarienummer
BN 2020/0334
L 2020-1034**Lagbestämmelser som förslaget grundar sig på**

Enligt 9 kap 17 § 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 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.

2020-09-29

Diarienummer
BN 2020/0334
L 2020-1034

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

Beredning

Den aktuella ansökan är i princip oförändrad i jämförelse med vad som prövats tidigare. De remissvar som utgjort underlag i föregående ärende (L 2010-2106) ligger till grund även för aktuell prövning.

Berörda grannar har beretts möjlighet att yttra sig över ansökan. Synpunkter har inkommit från en granne, Sandby 9:14, norr om nu aktuell fastighet.

Grannen motsätter sig nybyggnation i området med hänvisning till att en ny bostadsetablering kan påverka karaktären i området negativt samt att man befarar ogynnsam påverkan på växtligheten på den egna tomten.

Stadsbyggnadskontoret har varit i kontakt med sakägaren och förtydligat att den föreslagna etableringen ligger söder om Sandby 9:14 och inte i ett östligt läge som grannen uppfattat. Denna mark ska enligt förslaget inte bebyggas med hänvisning till artskyddad växtlighet och samråd har skett med länsstyrelsen för att finna en lokalisering som inte står i konflikt med den hedblomster som växer på platsen.

Barnets bästa

En barnkonsekvensanalys har inte bedömts relevant i ärendet.

Ekonomiska konsekvenser

Förslaget medför inga ekonomiska konsekvenser.

Föredragning

Av 3 kap. 4 § andra stycket MB 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.

Byggnadsnämnden har att avgöra om den avsedda marken är att betrakta som brukningsvärd jordbruksmark.

2020-09-29

Diarienummer
BN 2020/0334
L 2020-1034

Definitionen av jordbruksmark finns i MB 12 kap 7 §, där anges att med jordbruksmark avses åkermark och betesmark som ingår i fastighet som är taxerad som lantbruksenhet. Brukningsvärd jordbruksmark definieras i förarbetena till MB som mark som med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är lämpad för jordbruksproduktion.

Då byggnadsnämnden tidigare meddelat positivt förhandsbesked på platsen samt att fastigheten därefter styckats av för bostadsändamål menar stadsbyggnadskontoret att frågan om brukningsvärd jordbruksmark kan anses som utredd.

Vid en avvägning mellan allmänna och enskilda intressen finner kontoret att ansökan om förhandsbesked ska bifallas.

Beslut om avgift

Byggnadsnämnden föreslås besluta att ta ut en avgift för handläggningen av ärendet. Avgiften är uträknad efter taxa antagen av kommunfullmäktige och tas ut enligt följande.

Beslut om förhandsbesked	14 190 kr
Kommunikation, grannhörande (4 st)	2270 kr
Expedition och kungörelse	324 kr
Summa:	16 784 kr

Eftersom handläggningen försenats har avgiften reducerats med tre femtedelar av avgiften, det vill säga 10 071 kr.

Summa att betala: 6713 kr

Petter Eiring
Bygglovschef

Malin Sjögren
Stadsarkitekt

Information om överklagande

Beslutet kan överklagas till Länsstyrelsen Skåne. Om du vill överklaga ett beslut ska du skriva till Länsstyrelsen Skåne.

2020-09-29

Diarienummer
BN 2020/0334
L 2020-1034

Överklagandet skickar du till Byggnadsnämnden, Box 41, 221 00 Lund eller via e-post till stadsbyggnadskontoret@lund.se.

Byggnadsnämnden prövar om överklagandet har kommit in i rätt tid. Har det kommit in i tid, överlämnas ärendet till länsstyrelsen för prövning.

I överklagandet ska du ange byggnadsnämndens ärendenummer. Du ska också beskriva varför och på vilket sätt du vill att beslutet ska ändras. Överklagandet ska ha kommit in till byggnadsnämnden inom tre veckor från den dag du fick del av beslutet. Om du som överklagar är en part som företräder det allmänna (stat, kommun eller landsting) ska överklagandet ha kommit in inom tre veckor från den dag då beslutet meddelades.

Upplysningar om beslutet

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). 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.

Yttrande från trafikverket länsstyrelsen samt miljöförvaltningen biläggs beslutet.

Slutlig placering samt utformning av nya byggnader prövas i bygglov.

Beslutet skickas till

Enligt sändlista

Petter Eiring
Bygglovschef

Malin Sjögren
Stadsarkitekt