

2020-09-29

Diarienummer  
BN 2020/0333  
L 2019-0242

Malin Sjögren  
Stadsarkitekt

## Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus, Tygelsjö 11:5

### Förslag till beslut

Byggnadsnämnden föreslås besluta

- att meddela positivt förhandsbesked för uppförande av ett enbostadshus inom Tygelsjö 11:5
- att ta ut en avgift om 0 kr för handläggningen av ärendet
- att motivera beslutet i enlighet med stadsbyggnadskontorets förslag
- att bifoga information om överklagande till beslutet

### Sammanfattning



En ansökan har inlämnats till byggnadsnämnden avseende uppförande av ett enbostadshus inom fastigheten Tygelsjö 11:5.

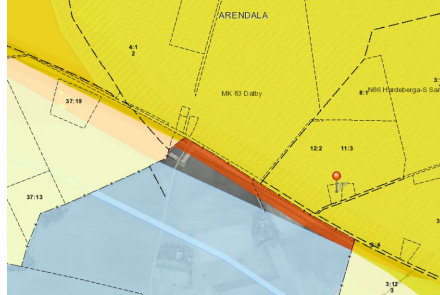
Motsvarande ansökan har behandlats tidigare av byggnadsnämnden och denna ansökan mynnade ut i ett avslag.

Avslagsgrunden låg i att fastigheten låg inom ett reservat för spårburen trafik, varför tomten inte kunde anses lämplig för en bostadsetablering.

2020-09-29

Diarienummer  
BN 2020/0333  
L 2019-0242

Sedan förra ärendet behandlades har planeringen kring spårburen trafik tagit en ny riktning och spårreservatet finns inte längre kvar i gällande översiktsplan 2018.



ÖP 2018



ÖP 2010

Trafikverket tillstyrker ansökan, liksom stadsbyggnadskontorets strukturavdelning och miljöförvaltningen.

Berörda grannar har hörts på nytt. Inga erinringar har inlämnats.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att positivt förhandsbesked lämnas.

### Underlag för beslutet

- Stadsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse 2020-09-29
- Yttrande från Trafikverket 2020-07-30
- Yttrande från miljöförvaltningen 2020-06-17
- Yttrande från strukturavdelningen, 2019-06-19
- Ansökan 2019-02-07

### Beredning

Ärendet innebär en förnyad prövning av ett förhandsbesked inom Tygelsjö 11:5. Fastigheten är avstyckad för bostadsändamål, men denna användning har tidigare inte bedömts genomförbar med hänvisning till ett reservat för spårburen trafik från Lund och österut (ÖP 2010).

2020-09-29

Diarienummer  
BN 2020/0333  
L 2019-0242

I juli 2020 vann den nya översiktsplanen laga kraft (ÖP 2018) och i denna finns inte längre spårreservatet med, vilket öppnar för möjligheten att bebygga den aktuella fastigheten.

Trafikverket, miljöförvaltningen samt stadsbyggnadskontorets strukturavdelning har yttrat sig i ärendet. Samtliga tillstyrker att positivt förhandsbesked kan lämnas, med vissa förbehåll. Yttrandena biläggs beslutet.

### ***Barnets bästa***

En barnkonsekvens har inte bedömts relevant i ärendet

### ***Ekonomiska konsekvenser***

Ansökan bedöms inte medföra några ekonomiska kostnader för Lunds kommun.

### ***Föredragning***

Stadsbyggnadskontoret kan konstatera att de argument som tidigare hävdats avseende lämpligheten att bebygga fastigheten har förändrats i och med den nya översiktsplanen och Trafikverkets planering kring väg 943. Det finns fortfarande planer på att förändra trafiksituationen kring vägen, men inte av samma art som tidigare.

Givet att fastighetsägaren följer Trafikverkets upplysningar och för en fortsatt dialog kring väganslutning bedömer stadsbyggnadskontoret att det är möjligt att lämna ett positivt förhandsbesked. Uppföljning i enlighet med inlämnade yttranden sker i bygglovsprövning.

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. Om så är fallet saknas skäl att bevilja ansökan eftersom det enskilda intresset av att få bebygga marken inte väger tyngre än det allmänna intresset av att bevara jordbruksmarken.

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

2020-09-29

Diarienummer  
BN 2020/0333  
L 2019-0242

hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är lämpad för jordbruksproduktion.

Fastigheten Tygelsjö 11:5 är sedan tidigare avstyckad för bostadsändamål och taxerad som småhusenhet, tomtmark. Stadsbyggnadskontorets uppfattning är att fastigheten inte kan klassas som brukningsvärd jordbruksmark.

### **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	13 950 kr
Kommunikation, grannhörande	2 232 kr
Expedition och kungörelse	324 kr
Summa:	16 501 kr

Eftersom handläggningen försenats har avgiften reducerats med fem femtedelar av avgiften, det vill säga 16 501 kr.

Summa att betala:	0 kr
-------------------	------

### **Information om överklagande**

Beslutet kan överklagas till Länsstyrelsen Skåne. Om du vill överklaga ett beslut ska du skriva till Länsstyrelsen Skåne. Överklagandet skickar du till Byggnadsnämnden, Box 41, 221 00 Lund eller via e-post till [stadsbyggnadskontoret@lund.se](mailto: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

2020-09-29

Diarienummer  
BN 2020/0333  
L 2019-0242

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 och miljöförvaltningen bifogas beslutet.

Slutlig placering samt utformning av nya byggnader prövas i bygglov.

Petter Eiring  
Bygglovschef

Malin Sjögren  
Stadsarkitekt

**Beslutet skickas till**

Enligt sändlista