

2020-09-30

Diarienummer
BN 2020/0325
L 2020-1299

Mia Miettinen Wik
Bygglövhandläggare

Byggnadsnämnden

Ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten Värpinge 13:23

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden föreslås besluta

- att bevilja ansökan om nybyggnad av enbostadshus,
- att ta ut en avgift på 18 942 kr (alternativt, ej beslut enligt förslag 18 618 kr) för handläggningen av ärendet,
- att fastställa den kontrollansvarig som anmälts,
- att motivera beslutet i enlighet med stadsbyggnadskontorets förslag och
- att bifoga information om överklagande till beslutet

Sammanfattning

Ansökan avser nybyggnad av enbostadshus på fastigheten Värpinge 12:23 i Lund.

Fastigheten ligger utanför område med detaljplan och utanför sammanhållen bebyggelse. Ett förhandsbesked för nybyggnation har funnits men upphört att gälla i maj 2020.

Grannarna har fått möjlighet att lämna synpunkter på ansökan, inga yttranden har inkommit.

Stadsbyggnadskontoret anser att ansökan stämmer överens med det förhandsbesked som upphört att gälla tidigare i år. Ansökan bedöms inte heller strida med intentionerna i översiktsplanen. Ansökan uppfyller i övrigt kraven i Plan- och bygglagen och stadsbyggnadskontoret föreslår att byggnadsnämnden beslutar att bevilja ansökan.

Underlag för beslutet

- Stadsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse 2020-09-30
- Svar på remiss från miljöförvaltningen 2020-09-29
- Svar på remiss från stadsantikvarien 2020-09-24
- Svar på remiss från Swedegas AB 2020-09-08
- Reviderade ritningar, 3 st 2020-09-03

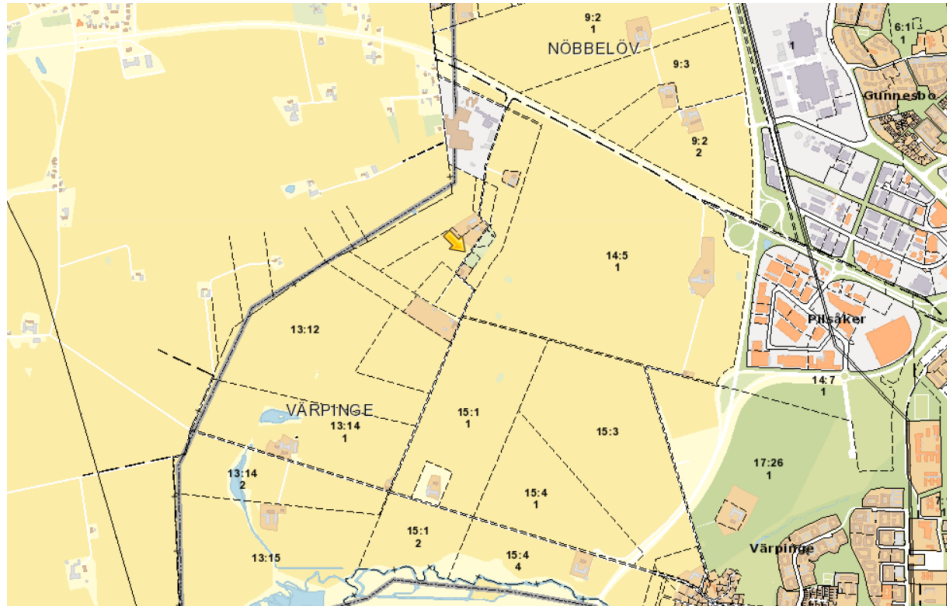
2020-09-30

Diarienummer
BN 2020/0325
L 2020-1299

- Markplaneringsritning 2020-07-14
- Planritning, 2 st 2020-06-16
- Ansökan 2020-06-16

Ärendet

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten Värpinge 13:23



Fastigheten är idag obebyggd och ligger utanför planlagt område och utanför sammanhållen bebyggelse.

Ett positivt förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus på dåvarande Värpinge 13:1, numera 13:22 och 13:23 beviljades 2018. En avstyckning i enlighet med förhandsbeskedet skedde i oktober 2018.

Fastigheten är taxerad som småhusenhet och används inte för jordbruk. Enligt åkermarksklassificering är marken uppskattad till klass 10.

Anslutning till kommunalt vatten och avlopp saknas.

I kommunens översiktsplan ligger fastigheten inom markanvändningsområde för landsbygd, befintlig.

Fastigheten berörs av riksintresse för framtida järnväg.

Ansökan avser uppförande av ett enbostadshus med uterum i vinkel. Byggnaden har en byggnadsarea om 144 kvm och uppförs i 1 ½ plan med oinredd vind. Fasadmaterialet utgörs av ofärgad puts och panel av lärkträ, taket ska utföras i svart bandtäckt plåt.

2020-09-30

Diarienummer
BN 2020/0325
L 2020-1299

Mattias Moberg, SC0279-14 är anmäld som kontrollansvarig i ärendet

Beredning

Ansökan har remitterats till miljöförvaltningen, tekniska förvaltningen, strukturavdelningen och till stadsantikvarien.

Trafikverket har med anledning av riksintresse för framtida järnväg hörts i frågan om förhandsbesked på fastigheten 2018. I sitt remissvar konstaterar Trafikverket att fastigheten ligger inom riksintresse för framtida kommunikationsanläggning, dvs. den höghastighetsanläggning som utreds för sträckan Jönköping – Malmö. Innan åtgärdsvalsstudien är avslutad bör inte ut- eller tillbyggnad av befintlig bebyggelse inom utbredningsområde hindras.

Swedegas AB som ansvarar för den gasledning som går nordväst om fastigheten har också kontaktats.

Miljöförvaltningen skriver i sitt yttrande att det finns risk för markföroreningar i området. En miljöteknisk markundersökning bör göras innan nybyggnation påbörjas och dricksvatten från egen brunn bör provtas innan brunnen tas i bruk.

Något hinder mot enskilt avlopp finns inte, men miljönämndens tillstånd för inrättande av enskild anläggning krävs innan arbetet får påbörjas.

Tekniska förvaltningen och strukturavdelningen har när tjänsteskrivelsen upprättats inte svarat på remissen. Vid prövningen av förhandsbesked hade man från tekniska förvaltningen inte någon erinran.

Swedegas AB har svarat att de utifrån det förhållande som i dag råder på platsen inte ser något hinder att uppföra ny byggnation.

Stadsantikvarien har i sitt remissvar angett att nybyggnation på platsen inte är olämplig ur kulturmiljösynpunkt. Inga kända fornlämningar är registrerade på fastigheten men om fornlämning påträffas vid markarbeten ska arbetena upphöra och Länsstyrelsen uppmärksammas för bedömning om vidare hantering.

Berörda grannar har fått möjlighet att yttra sig över ansökan men några negativa synpunkter har inte inkommit.

Barnets bästa

En barnkonsekvensanalys har inte bedömts behövas i ärendet.

Ekonomiska konsekvenser

Förslaget medför inga ekonomiska konsekvenser.

2020-09-30

Diarienummer
BN 2020/0325
L 2020-1299**Föredragning**

Översiktsplanen är vägledande men inte bindande för utvecklingen av bebyggelse på landsbygden.

För kompletterande bebyggelse inom landsbygdsområde har i ÖP 2018 följande ställningstaganden gjorts,

- Lunds kommun har en restriktiv hållning mot en omfattande bebyggelseutveckling på landsbygden för att hushålla med mark och bevara jordbruksmarken för långsiktig livsmedelsförsörjning. Den bästa åkermarken undantas så långt som möjligt från exploatering.

- Bebyggelsekompletteringar i mindre byar och på landsbygden ska vara möjligt för att stödja en levande landsbygd, generationsskiften och social trygghet.

- Bebyggelsekompletteringar på landsbygden ska ske genom enstaka bostäder och hänsyn bör tas till befintlig bebyggelsestruktur. Ny bebyggelse bör lokaliseras till tomtplatser som tidigare har nyttjats, lucktomter, eller i anslutning till befintliga byggnader.

- Nya byggnader bör placeras så att de får stöd i landskapet och inte medför negativ påverkan på omgivningens siluett. Hänsyn skall tas till historiska strukturer såsom gränser i landskapet, vägar, vattendrag med mera. Tomtplats och byggnader bör anpassas efter terrängförhållandena så att onödiga markingrepp, tex schaktning och utfyllnad undviks

- Bebyggelsekompletteringar ska förhålla sig till VA-utbyggnadsplanen. Samlade bebyggelseområden får överskrida 20 fastigheter först om och när kommunen bygger ut VA.

- I opåverkade landskap och jordbruksmarker bör ingen ny bebyggelse, nya vägar eller anläggningar lokaliseras.

Eftersom det rör sig om en mindre bit mark om 2688 kvm som ansluter till befintlig bebyggelse anser stadsbyggnadskontoret att ansökan överensstämmer med översiktsplanens intentioner för kompletterande bebyggelse. Marken har, i enlighet med givet förhandsbesked, styckats av för bostadsändamål i oktober 2018. Eftersom det endast rör sig om ett tillkommande enbostadshus ställs inte några krav på planläggning av området.

2020-09-30

Diarienummer
BN 2020/0325
L 2020-1299

Det positiva förhandsbesked som meddelats 2018 upphörde att gälla i maj 2020, aktuell ansökan kom in till stadsbyggnadskontoret i juni. I förhandsbesked 2018 behandlas frågan om markens lämplighet

Stadsbyggnadskontoret konstaterar att tomtplatserna gränsar till befintlig bostadsbebyggelse och att det föreslagna inte innebär att värdefull jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse. Området är beläget nära Lunds tätort med tillgång till service.

I tjänsteskrivelsen till byggnadsnämnden inför beslut om förhandsbesked anges vidare

Stadsbyggnadskontoret konstaterar att det markområde som sökande önskar bebygga ligger i anslutning till befintlig bebyggelse och att ny bebyggelse även skulle få stöd i landskapet av befintlig vegetation. Det utgår inget jordbruksstöd från EU för det aktuella markområdet. Det allmänna intresset av att långsiktigt bevara brukningsvärd jordbruksmark bedöms därmed inte vara relevant. Kontoret bedömer att en förtätning med två enbostadshus innebär en god hushållning med marken.

Stadsbyggnadskontoret konstaterar att markens lämplighet för bebyggelse nyligen utretts. Utredningen och de ställningstaganden som gjorts, i det förhandsbesked som upphört att gälla endast några veckor innan aktuell ansökan inkom till stadsbyggnadskontoret, bedöms därför fortsatt kunna ligga till grund för beslut om bygglov.

Vid en avvägning mellan allmänna och enskilda intressen anser kontoret, men hänsyn till tidigare beviljat förhandsbesked, att sökandens intressen väger tyngst.

I förhandsbeskedet fanns föreskrifter om byggnaders utformning. Aktuell byggnation överensstämmer med föreskrifterna bortsett från att gavelbredden är 8 m istället för föreskrivna 7 m. Stadsbyggnadskontoret har bedömt att byggnaden har en för platsen lämplig utformning.

Beräknade värden för omgivningsbuller har inte krävts in i ärendet då detta anses obehövt med hänsyn till bullersituationen i området.

Ansökan uppfyller i övrigt tillämpliga delar i PBL 2 kap. och 8 kap. Stadsbyggnadskontorets bedömning är därför att ansökan om bygglov kan beviljas.

2020-09-30

Diarienummer
BN 2020/0325
L 2020-1299**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 lov	16 348 kr
Kommunicering, 1-5 sakägare	2 270 kr
Expediering och kungörelse	324 kr
Summa:	18 942 kr

Summa att betala: 18 942 kr

[Alternativ, ej beslut enligt förslag]

<i>Beslut om lov, avslag</i>	<i>16 348 kr</i>
<i>Kommunicering, 1-5 sakägare</i>	<i>2 270 kr</i>
<i>Summa:</i>	<i>18 618 kr</i>

Summa att betala: 18 618 kr

Avgiften faktureras separat. Fakturan skickas till sökande eller till den som angetts som fakturamottagare.

Lagbestämmelser som förslaget grundar sig på

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
- åtgärden inte förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2 eller 3 §, och uppfyller de krav som följer av 2 kap. och 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7, 9-11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser.

Av 2 kap. 5 § PBL framgår att vid planläggning och i ärenden om bygglov eller förhandsbesked enligt denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till

1. Människors hälsa och säkerhet
2. Jord, berg- och vattenförhållandena
3. Möjligheter att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering, elektronisk kommunikation samt

2020-09-30

Diarienummer
BN 2020/0325
L 2020-1299

samhällsservice i övrigt,

4. Möjligheterna att förebygga vatten- och luftföroreningar samt bullerstörningar, och

5. Risken för olyckor, översvämningar och erosion

Av 2 kap. 6 § PBL framgår bl.a. att vid planläggning och i ärenden om bygglov enligt denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som lämpligt med hänsyn till stads och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Av 2 kap. 6 § första stycket PBL följer att bebyggelse och byggnadsverk ska 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. I tredje stycket anges att bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden ska skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

Av 2 kap. 9 § PBL framgår att lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk enligt denna lag inte får ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket 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.

Byggnadsnämnden får med stöd av 12 kap. 8 § PBL ta ut en avgift för handläggningen av ärendet. Avgiften är uträknad enligt byggnadsnämndens taxa.

Information

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.

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

2020-09-30

Diarienummer
BN 2020/0325
L 2020-1299

landsting) ska överklagandet ha kommit in inom tre veckor från den dag då beslutet meddelades.

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

Bygglovsbeslutet får tas i anspråk (verkställas) tidigast om fyra veckor räknat från att byggnadsnämnden kungjort detta beslut i Post- och Inrikes Tidningar (9 kap. 42 a § PBL).

För att få påbörja arbetet ska du även ha beviljats ett startbesked (10 kap. 23 § PBL).

Kontakta byggnadsinspektör Pannida Khammeeseenon på telefon 046-359 35 93 för bokning av tekniskt samråd.

När bygglovets verkställande får du påbörja byggnadsarbetet även om bygglovsbeslutet fortfarande kan överklagas, eller har överklagats. Så länge det kan överklagas ska du vara medveten om att en överprövande myndighet eller domstol kan ändra nämndens beslut.

Lovet upphör att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag beslutet vann laga kraft (den dag det inte längre kan överklagas).

Petter Eiring
Bygglovschef

Mia Miettinen Wik
Bygglovhandläggare

Beslutet skickas till

För verkställighet eller motsvarande åtgärd:

I enlighet med sändlista