

2021-01-21

Diarienummer
BN 2021/0019
L 2020-1757

Malin Sjögren
Stadsarkitekt

Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus, Igelösa 16:2

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden beslutar

- att meddela positivt förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus inom Igelösa 16:2, Lunds kommun
- att ta ut en avgift av 16 784 kronor för handläggningen av ärendet
- att motivera beslutet i enlighet med stadsbyggnadskontorets förslag
- att upplysa sökanden om att fastigheten är belägen inom fornlämningsområde och att markingrepp kräver tillstånd från länsstyrelsen enligt 2 kap KML, (Lagen om Kulturminnen mm)
- att bifoga information om överklagande av beslutet

Sammanfattning

En ansökan om förhandsbesked för uppförande av ett enbostadshus har inlämnats inom Igelösa 16:2.



Fastigheten är belägen utanför detaljplanerat område, varför berörda grannar beretts tillfälle att yttra sig. Någon erinran har ej inlämnats.

2021-01-21

Diarienummer
BN 2021/0019
L 2020-1757

Ärendet har även remitterats till miljöförvaltningen och lantmäterimyndigheten och dessa har lämnat upplysningar men inte framfört några erinringar.

Fastigheten ligger inom riksintresse för kulturmiljö [M 80] och ingår i länsstyrelsens regionala kulturmiljöprogram.

Fastigheten ingår i bebyggelsemiljö som markerats i översiktsplan och kulturmiljöprogram "Landsbygdens bebyggelse" som kulturhistoriskt värdefull. Stadsantikvarien har deltagit i ärendets handläggning och en lämplig placering av den tillkommande byggnaden samt koncept för dess utformning har diskuterats fram tillsammans med sökanden.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att positivt förhandsbesked meddelas.

Underlag för beslutet

- Stadsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse 2021-01-21
- Yttrande från Lantmäterimyndigheten 2021-01-21
- Yttrande från Miljöförvaltningen 2021-01-11
- Rev situationsplan 2020-12-18
- Yttrande från stadsantikvarien 2020-12-10
- Situationsplan med mått 2020-10-07
- Ansökan 2020-08-28

Föredragning

Ansökan om förhandsbesked för uppförande av ett enbostadshus har inlämnats till byggnadsnämnden. Sökanden önskar stycka av norra delen av Igelösa 16:2 och här uppföra ett enbostadshus.



Fastigheten är taxerad som bebyggd småhusenhet.

Fastigheten är belägen utanför planlagt område och enligt ÖP 2018 ligger den inom ett opåverkat landsbygdsområde, inom värdefull

2021-01-21

Diarienummer
BN 2021/0019
L 2020-1757

kulturmiljö samt inom område med åkermarksklassificering 10. Fastigheten finns upptagen i länsstyrelsens kulturmiljöprogram, den ligger inom riksintresseområde för kulturmiljön och är belägen inom fornlämningsområde.

Då fastigheten ligger inom ett område med höga kulturvärden har handläggningen av ärendet skett i samråd med stadsantikvarien. Byggnadens placering på tomten har diskuterats tillsammans med sökanden, liksom gestaltning och anpassning av byggnaden till intilliggande bebyggelse. Denna diskussion har landat i en placering av byggnaden som kan anses vara förenlig med kulturvärdena i byn. Slutlig gestaltning av byggnaden hanteras formellt i bygglovsprövningen, men då gestaltningen är av stor vikt för bedömning av kulturvärdena på platsen har även detta diskuterats mer ingående redan i förhandsbeskedet. Samsyn har nåtts tillsammans med sökanden kring ett gestaltningskoncept som kan anses uppfylla kraven på god anpassning till platsens förutsättningar. Byggnaden kommer att utföras i 1½ våning med putsade fasader och rött tegeltak.

Fastigheten nyttjas idag som en avgränsad småhusenhet. Det tillkommande huset avses uppföra i fastighetens norra del och dela in-utfart med befintligt bostadshus.

Ärendet har remitterats till miljöförvaltningen som anger att det kan vara möjligt att ansluta avlopp till en befintlig avloppsanläggning via en samfällighet som finns i byn. I telefonkontakt med miljöförvaltningen har besked lämnats att det är hög sannolikhet att kapacitet finns i denna anläggning för att ta emot ytterligare en bostad. Det är annars också möjligt att anlägga en enskild avloppsanläggning. Båda dessa alternativ kräver tillstånd från miljönämnden.

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. Företråde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt

2021-01-21

Diarienummer
BN 2021/0019
L 2020-1757

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.

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

Stadsbyggnadskontorets uppfattning är ansökan är förenlig med ställningstaganden i ÖP 2018. Marken är väl avgränsad från kringliggande jordbrukslandskap och kan inte anses ha förutsättningar för att brukas i ett större sammanhang. En ny byggnad kan infogas i befintlig bebyggelsestruktur och byggnaden kan placeras och utformas så att rådande kulturvärden på platsen inte påverkas negativt.

Stadsbyggnadskontoret menar därmed att det är möjligt att meddela positivt för uppförande av ett enbostadshus på platsen.

Barnets bästa

En barnkonsekvensanalys har inte bedömts relevant i ärendet.

2021-01-21

Diarienummer
BN 2021/0019
L 2020-1757**Ekonomiska konsekvenser**

Förslaget medför inga ekonomiska konsekvenser.

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	2270 kr
Expedition och kungörelse	324 kr
Summa:	16 784 kr

Petter Eiring
Bygglovschef

Malin Sjögren
Stadsarkitekt

Beslutet skickas till

Enligt sändlista

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 miljöförvaltningen samt lantmäterimyndigheten biläggs beslutet.

Slutlig placering samt utformning av nya byggnader prövas i bygglov med utgångspunkt i stadsantikvariens yttrande.

2021-01-21

Diarienummer
BN 2021/0019
L 2020-1757**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.

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.