

2021-01-26

Diarienummer
BN 2021/0014
L 2020-2121

Petter Eiring
Bygglövschef

Ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus och garage, samt eldstad/rökkanal på fastigheten Rinnebäcks stamp 1:12

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden beslutar

- att avslå ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus och garage samt eldstad/rökkanal för fastigheten Rinnebäcks stamp 1:12
- att ta ut en avgift om 23 839 kr för handläggningen av ärendet *(alternativt, ej beslut enligt förslag: 24 163 kr för handläggning av ärendet)*
- att motivera beslutet med vad som anges under rubriken föredragning i stadsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse

Sammanfattning

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av enbostadshus och garage samt eldstad/rökkanal på fastigheten Rinnebäcks stamp 1:12 i Lund.

Fastigheten ligger utanför område med detaljplan och utanför sammanhållen bebyggelse. Inget giltigt förhandsbesked finns.

Fastigheten ligger på mark som är klassificerad som jordbruksmark i Översiktsplanen.

Berörda grannar har fått möjlighet att yttra sig över ansökan. Remiss har skickats till Trafikverket och Miljönämnden.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att ansökan strider mot översiktsplanens intentioner och mot bestämmelserna om hushållning av mark och vatten i Plan- och bygglagen och föreslår därför byggnadsnämnden att avslå ansökan.

Underlag för beslutet

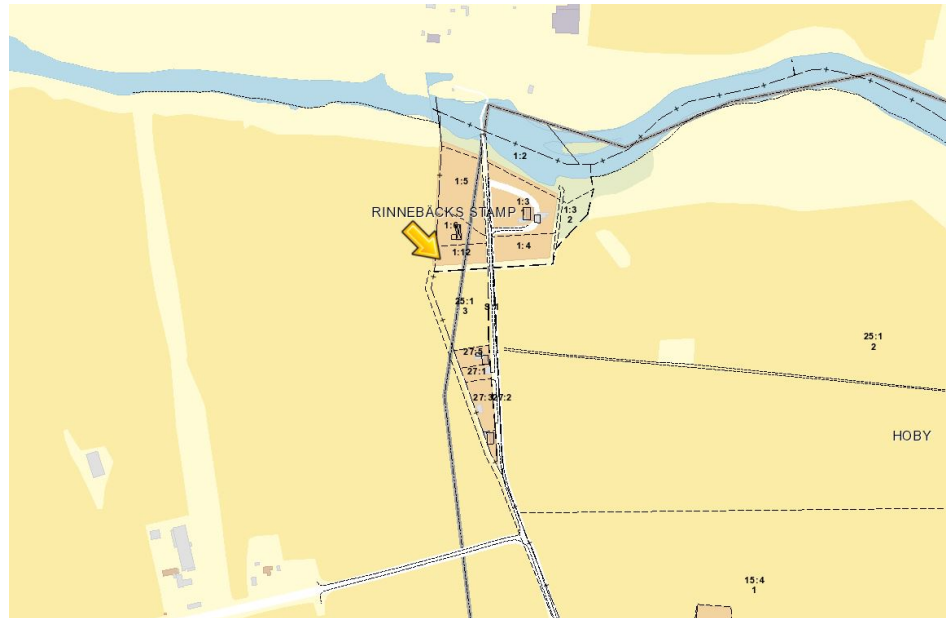
- Stadsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse 2021-01-26
- Remissvar Yttrande från Miljönämnden 2021-01-14
- Remissvar Yttrande från Trafikverket 2020-12-22
- Fasadritning söder+norr 2020-12-15

2021-01-26

Diarienummer
BN 2021/0014
L 2020-2121

- Fasadritning väster+öster 2020-12-15
- Plan- och sektionsritning garage 2020-12-15
- Sektionsritning 2020-12-15
- Markplaneringsritning 2020-12-15
- Situationsplan 2020-12-01
- Planritning 2020-12-01
- Fasadritning garage väster+öster 2020-12-01
- Fasadritning garage norr+söder 2020-12-01
- Skrivelse från sökande 2020-12-01
- Ansökan om lov 2020-10-13

Ärendet



Bakgrund

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av enbostadshus och garage samt eldstad/rökkanal på fastigheten Rinnebäck's stamp 1:12.

Fastigheten är idag obebyggd och ligger utanför detaljplanelagt område och utanför sammanhållen bebyggelse. Fastigheten utgör inte en lucktomt.

Det finns inget giltigt förhandsbesked för fastigheten. Ett positivt förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus på dåvarande Rinnebäck's stamp 1:6, numera 1:6 och 1:12, beviljades i januari 2016, för fem år sedan. En avstyckning i enlighet med förhandsbeskedet skedde i april 2017. Förhandsbeskedet upphörde att gälla i februari 2018, för snart tre år sedan. Efter att förhandsbeskedet gått ut inkom en bygglovsansökan i juni 2018, som avvisades efter 1,5 år då begärda kompletteringar inte inkommit.

2021-01-26

Diarienummer
BN 2021/0014
L 2020-2121

Rinnebäcks stamp 1:12 ligger på mark som är jordbruksmark, åkermarksklassificerad klass 7 i Översiktsplanen 2018.

Söder om fastigheten 1:12 ligger Rinnebäcks stamp 25:1 som är en stor jordbruksfastighet med åkermark. Den breder ut sig i öst-västlig riktning och fortsätter österut. Runt den fortsätter i sin tur andra jordbruksfastigheter.

I väster gränsar Rinnebäcks stamp 1:12 till jordbruksmark i Kävlinge kommun, med stora åkerarealer som fortsätter att sträcka sig norrut, söderut och västerut.

Fastigheten berörs av riksintresse för framtida järnväg samt riksintresse RAÄ Kulturmiljövård.

Anslutning till kommunalt vatten och avlopp saknas.

Ansökan avser uppförande av ett enbostadshus och ett garage. Byggnaden har en byggnadsarea om 136 kvm och uppförs i 1,5 plan med inredd ovanvåning. Garaget har en byggnadsarea om 64 kvm. Fasadmaterialet är grå-brunt tegel med bruna fönster och taket har bruna betongpannor.

Föredragning

Rinnebäcks stamp 1:12 ligger på jordbruksmark i ett jordbrukslandskap.

Översiktsplanen är vägledande för utvecklingen av bebyggelse på landsbygden. I ÖP står det att 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. Vidare står det bland annat att i opåverkade landskap och jordbruksmarker bör ingen ny bebyggelse, nya vägar eller anläggningar lokaliseras.

Brukningsvärd jordbruksmark får endast tas i anspråk för bebyggelse om det behövs för att tillgodose västenliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Det råder stor restriktivitet avseende att bebygga mark som kan anses vara brukningsvärd.

Fastigheten ingår i ett område med åkermarksklassificeringen 7 på en skala från 1-10.

Stadsbyggnadskontoret anser inte att ett ianspråktagande av jordbruksmark för uppförande av enbostadshus ligger inom ramen för vad som kan anses vara ett väsentligt samhällsintresse.

2021-01-26

Diarienummer
BN 2021/0014
L 2020-2121

Fastigheten utgör inte en lucktomt, och ett beviljande riskerar att skapa lucka till nästa bebyggelseområde.

Fastigheten ligger inom riksintresse RAÄ Kulturmiljövård, vilket ställer krav på en omsorg om byggnaders utformning och anpassning till platsen. Stadsbyggnadskontoret anser inte att byggnadernas utformning anpassats väl till platsen.

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att ansökan bedöms strida mot intentionen i översiktsplanen, och mot bestämmelserna om hushållning av mark och vatten i Plan- och bygglagen avseende bebyggelse av jordbruksmark. Bebyggelse på landsbygden ska hanteras restriktivt. Stadsbyggnadskontoret anser också att förslaget inte stämmer överens med de kulturmiljövärden som riksintresset avser att skydda. Stadsbyggnadskontoret anser därför att bygglov inte kan beviljas.

Jens-Olafur Edgren, Certifikat SC1009-16 har anmälts som kontrollansvarig.

Beslut om avgift

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

Beslut om avslag av lov	20 433 kr
Kommunicering, 6-9 sakägare	3 406 kr
Summa att betala:	23 839 kr

[Alternativ, ej beslut enligt förslag]

<i>Beslut om lov beviljat</i>	<i>20 433 kr</i>
<i>Kommunicering, 6-9 sakägare</i>	<i>3 406 kr</i>
<i>Expedition och kungörelse</i>	<i>324 kr</i>
Summa att betala:	24 163 kr

Avgiften faktureras separat.

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

2021-01-26

Diarienummer
BN 2021/0014
L 2020-2121

- 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. 2 § PBL framgår att planläggning och prövning 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. Bestämmelser om hushållning med mark och vattenområden i 3 och 4 kap. miljöbalken ska tillämpas.

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 landskaps-bilden, 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.

I 8 kap. PBL finns regler om vilka krav som ställs på byggnader. Där står det bland annat att en byggnad ska vara lämplig för sitt ändamål, ha en god form-, färg- och materialverkan, och vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga (8 kap. 1§).

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.

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

2021-01-26

Diarienummer
BN 2021/0014
L 2020-2121**Beredning**

Ansökan har remitterats till Trafikverket och Miljönämnden, men de har inget att erinra. Berörda grannar har fått möjlighet att yttra sig över avvikelserna, och ingen erinran har inkommit. Sökanden har getts möjlighet att yttrat sig i ärendet, och har inkommit med en skrivelse.

Barnets bästa

En barnkonsekvensanalys har inte bedömts relevant i ärendet.

Ekonomiska konsekvenser

Förslaget medför inga ekonomiska konsekvenser.

Petter Eiring
Bygglovschef

Beslutet skickas till

Enligt sändlista

Information**Så överklagar du ett beslut**

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. Om förenklad delgivning tillämpas gäller istället de regler som informerats om när ditt ärende inleddes.

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