

2021-03-23

Diarienummer
BN 2021/0065
L 2020-001794

Malin Sjögren
Stadsarkitekt

Ansökan om förhandsbesked på Sandby 12:73

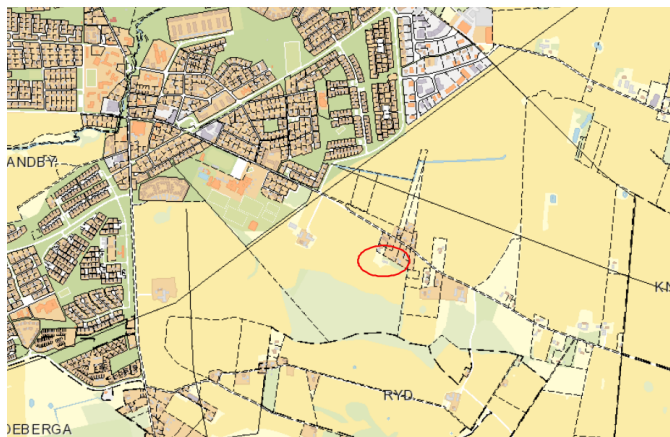
Förslag till beslut

Byggnadsnämnden beslutar

- att meddela negativt förhandsbesked för uppförande av enbostadshus inom Sandby 12:73
- att ta ut en avgift av 21 325 kr för handläggningen av ärendet
- att motivera beslutet i enlighet med vad som anges under rubriken föredragning i stadsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse
- att bifoga viktig information som tillhör beslutet när handlingar skickas ut

Sammanfattning

En ansökan om förhandsbesked har inlämnats avseende uppförande av ett enbostadshus i östra delen av Sandby 12:73.



Fastigheten är belägen utanför planlagt område. Grannar har hörts och erinringar har inlämnats.

Den del av fastigheten som berörs av förslaget bedöms utgöra brukningsvärd jordbruksmark, vilket utifrån rättspraxis inte kan anses lämplig för exploatering för ett enskilt ändamål. Ansökan saknar vidare stöd i gällande översiktsplan.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att negativt förhandsbesked lämnas.

2021-03-23

Diarienummer
BN 2021/0065
L 2020-001794

Underlag för beslutet

- Stadsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse 2021-03-23
- Bemötande från sökanden 2021-03-22
- Yttrande från miljöförvaltningen 2021-03-12
- Yttrande från grannar 2021-03-08
- Yttrande från granne 2021-03-01
- Yttrande från granne 2021-03-01
- Yttrande från lantmäterimyndigheten 2021-02-22
- Reviderad situationsplan, 2021-02-10
- Följebrev 2021-02-10
- Ansökan 2020-09-03

Ärendet

Bakgrund

En ansökan har inlämnats avseende förhandsbesked för uppförande av ett enbostadshus inom Sandby 12:73.

Fastigheten är belägen öster om Södra Sandby i ett landskap präglad av jordbruksmark. Den del av fastigheten som berörs av förslaget är bebyggd med en ekonomibyggnad och är i övrigt delvis bevuxen med blandad vegetation.

Det är i första hand kommunen som ansvarar för utvecklingen av bebyggelse inom den egna kommunen. Riktlinjerna för denna utveckling framgår av kommunens översiktsplan. Översiktsplanen är endast vägledande och därför inte bindande. Den är dock ett viktigt underlag vid prövningen om bygglov och förhandsbesked och vid avvägningen mellan allmänna och enskilda intressen som sker vid en sådan prövning.

Fastigheten ligger utanför planlagt område och den är belägen inom ett opåverkat område enligt ÖP 2018. Fastigheten utgörs av åkermark klass 5 och är taxerad som bebyggd jordbruksfastighet. Marken ligger inom riksintresse för naturvård.

Föredragning

En ansökan om förhandsbesked för uppförande av ett enbostadshus samt avstyckning har inlämnats till byggnadsnämnden avseende del av Sandby 12:73.

Stadsbyggnadskontoret konstaterar att fastigheten ingår i ett större odlingslandskap och den nu aktuella markens beskaffenhet bör läsas samman med omgivningens karaktär och förutsättningar för

2021-03-23

Diarienummer
BN 2021/0065
L 2020-001794

brukning av marken. Fastigheten ingår i ett område med åkermarksklass 5 på en skala från 1-10.



Översiktsplanen är vägledande för utvecklingen av bebyggelse på landsbygden. I ÖP 2018 står det bla 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 väsentliga 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, vilket framgår av ett flertal domar i mark- och miljödomstolen. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att marken är att betrakta som brukningsvärd jordbruksmark. Att den föreslagna tomtplatsen i dagsläget delvis är bevuxen med vegetation ändrar inte denna bedömning. Stadsbyggnadskontoret anser inte att ett ianspråktagande av jordbruksmark för uppförande av ett enbostadshus ligger inom ramen för vad som kan anses vara ett väsentligt samhällsintresse. Förutsättningarna är därmed inte

2021-03-23

Diarienummer
BN 2021/0065
L 2020-001794

uppfylla för att få ta den brukningsvärda jordbruksmarken i anspråk enligt 3 kap. 4 § miljöbalken.

Vidare är det stadsbyggnadskontorets bedömning att föreslagen bostad och avstyckning inte utgör en sk lucktomt utan ska ses som en komplettering med ytterligare bebyggelse i det större opåverkade jordbrukslandskapet.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att byggnadsnämnden lämnar negativt förhandsbesked.

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 grannar (12 st)	6 811 kr
Kommunikation	324 kr

Summa: 21 325 kr

Beredning

Berörd fastighet ligger utanför planlagt område, varför berörda grannar har beretts tillfälle att yttra sig. Erinringar har inlämnats från tre grannar. Dessa motsätter sig att ytterligare bostäder medges i området och de framför bla att en ny bostadsetablering får negativ påverkan på deras egna fastigheter genom att det öppna landskapets kvaliteter försämras, områdets karaktär förändras och förslaget innebär en negativ påverkan på det egna marknadsvärdet.

Sökanden har fått ta del av inlämnade yttranden och ett bemötande av dessa har inlämnats 2021-03-22.

Vidare har ärendet remitterats till miljöförvaltningen samt lantmäterimyndigheten. Dessa har inga erinringar, men lämnar upplysningar.

Barnets bästa

En barnkonsekvensanalys har inte bedömts relevant i ärendet.

Ekonomiska konsekvenser

Förslaget medför inga ekonomiska konsekvenser.

2021-03-23

Diarienummer
BN 2021/0065
L 2020-001794**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 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. Företråde 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.

2021-03-23

Diarienummer
BN 2021/0065
L 2020-001794

Petter Eiring
Bygglovschef

Malin Sjögren
Stadsarkitekt

Beslutet skickas till

Enligt sändlista

Överklagande

Beslutet kan överklagas till Länsstyrelsen Skåne. Mer information om hur det överklagas skickas ut tillsammans med beslutet.