

2021-04-06

Diarienummer  
BN 2021/0107  
L 2021-000261

Fredrika Lönnaeus  
Bygglövsarkitekt

## Ansökan om bygglov på Ekeberga 1:7

### Förslag till beslut

Byggnadsnämnden beslutar

- att avslå ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus för fastigheten Ekeberga 1:7
- att motivera beslutet i enlighet med vad som anges under rubriken föredragning i stadsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse.
- att ta ut en avgift på 20 220,00 kronor för handläggningen av ärendet  
*(alternativt, ej beslut enligt förslag: en avgift på 20 546,00 kronor tas ut).*

### Sammanfattning

Ansökan omfattar ett nytt enbostadshus utanför detaljplanelagt område. Byggnaden föreslås på brukningsvärd jordbruksmark. Det finns inget stöd för utbyggnad på platsen i översiktsplanen. Ett positivt förhandsbesked gavs 2016, men detta har inte använts i tid och är inte längre giltigt. Stadsbyggnadskontoret föreslår därför att ansökan avslås.

### Underlag för beslutet

- Stadsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse 2021-04-06
- Fasad norr och söder A11 B, 2021-03-07
- Sektionsritning A02, 2021-03-07
- Planritning, A01 C, 2021-03-07
- Nybyggnadskarta 2021-03-07
- Fasadritning väster och öster A12 B, 2021-03-07
- Yttrande från sökande 2021-03-02
- Yttrande från miljöförvaltningen 2021-03-02
- Yttrande från lantmäteriafdelningen 2021-02-22
- Situationsplan 2021-02-09
- Markplaneringsritning A31, 2021-02-09
- Ansökan 2021-02-09

2021-04-06

Diarienummer  
BN 2021/0107  
L 2021-000261

## Ärendet

### **Bakgrund**

Ett positivt förhandsbesked gavs 2016 (se ärende L 2016-000134). Sökande har inte utnyttjat förhandsbeskedet inom dess giltighetstid, vilken upphörde för tre år sedan. Enligt förhandsbeskedet skulle två fastigheter styckas av från Ekeberga 1:7 för bostadsändamål, men ingen sådan fastighetsreglering blev utträttad.

### **Föredragning**

Sedan det positiva förhandsbeskedet meddelades 2016 har rättspraxis förändrats när det gäller jordbruksmark. Idag ligger större vikt vid det allmänna intresset av hushållning med de gemensamma resurserna. Det finns därför anledning att göra en annan bedömning nu än den stadsbyggnadskontoret gjorde 2016.

Enligt 3 kap. 4 § miljöbalken, MB, är jord- och skogsbruk av nationell betydelse. Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse endast 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.

Ansökan innebär att jordbruksmark tas i anspråk för ett bostadshus. Sökande har yttrat att marken inte används för jordbruk idag och att den är för sandig för att kunna brukas. Marken är dock värderad som klass 4 i jordbruksverkets åkermarksklassificering. I rättspraxis framgår att vid bedömningen av om jordbruksmark är brukningsvärd eller inte ska hänsyn tas till framtida möjligheter och behov - inte till hur marken används idag, dess nuvarande kvalitet, eller dagens efterfrågan på att använda den för jordbruk. Att mark ligger i träda betyder inte att den inte kan användas för jordbruk i framtiden. Det innebär ofta tvärt om att markens kvalitet höjs på sikt. Eftersom bestämmelsen i 3 kap 4 § MB syftar till att säkerställa en långsiktig hushållning med resurserna ska markens framtida potential vara avgörande i bedömningen av brukningsvärdet. Mark- och miljööverdomstolen, MÖD, har funnit att mark med åkerbruksklassificering 1 har varit brukningsvärd (se MÖD 2016 mål P 4087-15). Den föreslagna tomten ligger inte inbäddad bland bebyggelse, utan är en del av ett öppet åkerlandskap. Stadsbyggnadskontoret bedömer med hänsyn till det ovan nämnda att marken har ett mycket högt brukningsvärde.

Väsentliga samhällsintressen kan vara att tillgodose bostadsförsörjningsbehovet, att kunna lokalisera bostäder och

2021-04-06

Diarienummer  
BN 2021/0107  
L 2021-000261

arbetsplatser nära varandra, att skapa väl fungerande och lämpliga tekniska försörjningssystem och att säkerställa viktiga rekreationsintressen (MÖD p 4848-16). Den föreslagna byggnaden behövs inte för att tillgodose ett väsentligt samhällsintresse som inte kan tillgodoses genom att annan mer lämplig mark tas i anspråk. Hur till exempel bostadsförsörjningsbehovet ska tillgodoses framgår av översiktsplanen. Den aktuella platsen ingår inte ett utbyggnadsområde, utan är tvärt om markerad som del av ett högkvalitativt naturområde (ÖP s 12).

I översiktsplanen står också att omfattande bebyggelse på landsbygden ska hanteras restriktivt (s 36). Stadsbyggnadskontoret menar att även om ansökan endast gäller ett bostadshus leder en lösare hantering av lovansökningar på landet till att en sammantaget omfattande bebyggelse sprids ut. Detta gör det svårare för kommunen att planera och samordna ny bebyggelse så att infrastruktur kan fungera så hållbart som möjligt. På platsen som föreslås i ansökan finns varken tillgång till kollektivtrafik (det är 1230 meter till närmsta busshållplats) eller kommunalt avlopp. Om ett enskilt avlopp ska inrättas krävs tillstånd från miljöförvaltningen.

Sammanfattningsvis är marken brukningsvärd. Ett enskilt bostadshus behövs inte för att tillgodose ett samhällsintresse som inte kan tillgodoses på annan plats. Eftersom detta enligt miljöbalken är det enda scenariot när brukningsvärd jordbruksmark får bebyggas ska ansökan avslås.

### **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, avslag	13 366,00 kr
Hörande av fler än tio sakägare	6 854,00 kr
<b>Totalt</b>	<b>20 220,00 kr</b>

### *[Alternativ, ej beslut enligt förslag]*

Beslut om lov, beviljande	13 366,00 kr
Hörande av fler än tio sakägare	6 854,00 kr
Expediering och kungörelse	326,00 kr
<b>Totalt</b>	<b>20 546,00 kr</b>

2021-04-06

Diarienummer

BN 2021/0107

L 2021-000261

**Beredning**

Ansökan har skickats på remiss till trafikavdelningen, tekniska förvaltningen, kommunekologen, miljöförvaltningen, planavdelningen och lantmäteriafdelningen.

Lantmäterienheten yttrade att marken är jordbruksmark och att det därför krävs samråd med Länsstyrelsen för att en avstyckning ska kunna genomföras. Övriga remissinstanser hade ingen erinran.

Eftersom åtgärden föreslås utanför detaljplanelagt område har berörda grannar hörts. Grannar har möjlighet att yttra sig till och med 2021-04-07.

**Lagbestämmelser som beslutet grundar sig på**

Enligt 3 kap 4 § MB är jord- och skogsbruk av nationell betydelse. Brukningsvärd jordbruksmark får endast tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar 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.

Av 9 kap. 31 § PBL framgår att bygglov ska ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärden

1. inte strider mot områdesbestämmelser,
2. inte förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2 eller 3 §, och
3. 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.

Enligt 1 kap. 2 § PBL är det en kommunal angelägenhet att anlägga mark och vatten, dvs. var och när bebyggelse ska komma till stånd, det s.k. kommunala planmonopolet.

Av 4 kap. 2 § PBL följer att kommunen med en detaljplan ska pröva ett mark- eller vattenområdes lämplighet för bebyggelse och byggnadsverk samt reglera bebyggelsemiljöns utformning för

1. en ny sammanhållen bebyggelse, om det behövs med hänsyn till omfattningen av bygglovspliktiga byggnadsverk i bebyggelsen,
2. en bebyggelse som ska förändras eller bevaras, om regleringen behöver ske i ett sammanhang, och
3. ett nytt byggnadsverk som inte är ett vindkraftverk, om
  - a) byggnadsverket är en byggnad eller kräver bygglov enligt 9 kap. eller föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 7 §, och

2021-04-06

Diarienummer

BN 2021/0107

L 2021-000261

b) byggnadsverkets användning får betydande inverkan på omgivningen eller om det råder stor efterfrågan på området för bebyggande.

Trots första stycket 3 krävs det ingen detaljplan, om byggnadsverket kan prövas i samband med en prövning av ansökan om bygglov eller förhandsbesked och användningen av byggnadsverket inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Av 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5 PBL framgår att bebyggelse och byggnadsverk 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 samt möjligheterna att hantera avfall.

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.

Enligt 2 kap. 9 § PBL får lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk inte 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 §).

### ***Barnets bästa***

En barnkonsekvensanalys har inte bedömts relevant i ärendet.

### ***Ekonomiska konsekvenser***

Förslaget medför inga ekonomiska konsekvenser.

Petter Eiring  
Bygglovschef

Fredrika Lönnaeus  
Bygglovsarkitekt

2021-04-06

Diarienummer  
BN 2021/0107  
L 2021-000261

**Beslutet skickas till**

Enligt sändlista

***Överklagande***

Beslutet kan överklagas till Länsstyrelsen Skåne. Mer information om hur du överklagar skickas ut i samband med beslutet.