

2021-05-03

Diarienummer  
BN 2021/0064  
L 2020-1549

Malin Sjögren  
Stadsarkitekt

## Ansökan om förhandsbesked på Vomb 1:5

### Förslag till beslut

Byggnadsnämnden beslutar

- att meddela negativt förhandsbesked för uppförande av två enbostadshus samt garage/förråd inom Vomb 1:5
- att ta ut en avgift av 0 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 två enbostadshus samt garage/förråd inom Vomb 1:5.

Fastigheten ligger utanför planlagt område. Berörda grannar har hörts. Erinring har inlämnats av en granne.

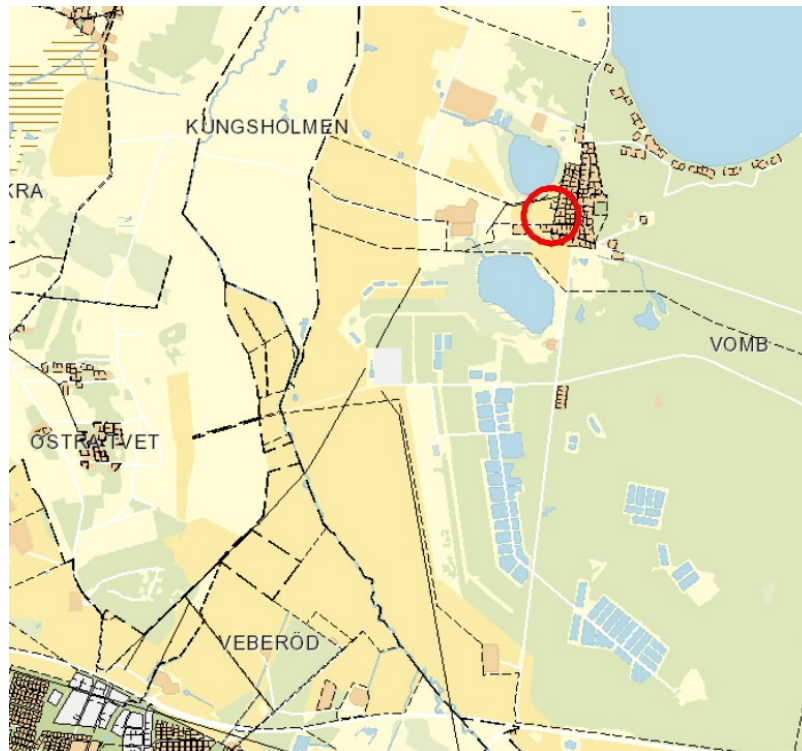
Fastigheten berörs bla av riksintresse för rörligt friluftsliv och enligt ÖP 2018 ligger den inom ett fornlämningsområde med värdefulla kulturmiljöer.

Fastigheten ingår i ett större jordbrukslandskap och marken bedöms som brukningsvärd enligt miljöbalken. Uppförande av nya bostäder på platsen saknar stöd i ÖP 2018.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att byggnadsnämnden lämnar negativt förhandsbesked.

2021-05-03

Diarienummer  
BN 2021/0064  
L 2020-1549



### Underlag för beslutet

- Stadsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse 2021-05-03
- Yttrande från sökanden, jte fullmakt och kartbilagor 2021-04-30
- Mail från VA Syd 2021-02-12
- Yttrande från granne (Vomb 50:86) 2021-02-09
- Mail från lantmäteriet 2021-02-03
- Situationsplan 2020-07-21
- Ansökan om förhandsbesked 2020-07-21

2021-05-03

Diarienummer  
BN 2021/0064  
L 2020-1549

## Ärendet

### **Bakgrund**

En ansökan om förhandsbesked har lämnats in avseende uppförande av två enbostadshus samt garage/förråd inom östra delen av Vomb 1:5.



Fastigheten är belägen utanför planlagt område i anslutning till Vombs by. Ansökan innebär att två nya fastigheter tillskapas och bebyggs med enbostadshus samt garage/förråd. Infarter avses lösas mot Västra Vombsvägen.

Platsen är en del av det öppna landskap som omger Vomb i väster och söder. Platsen har varit öppen mark sedan lång tid tillbaka och har i huvudsak nyttjats som betesmark. Vombs by har en tydlig avgränsning i landskapet där mötet mellan den öppna marken och den högre vegetationen kring byn blir extra tydligt från söder och väster.

Fastigheten ligger utanför planlagt område och prövning av ansökan ska bli utgå från ställningstaganden i ÖP 2018.

Vomb med sin omgivning ingår i utpekade område för värdefulla kulturmiljöer i Lunds kommun och i länsstyrelsens kulturmiljöprogram.

2021-05-03

Diarienummer  
BN 2021/0064  
L 2020-1549

Fastigheten ligger inom fornlämningsområde, vattenskyddsområde och den omfattas av riksintresse för friluftsliv. Marken är obebyggd och utgörs av jordbruksmark, klass 3.

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.

### **Föredragning**

En ansökan om förhandsbesked har lämnats in avseende uppförande av två enbostadshus samt garage/förråd inom Vomb 1:5.

Denna aktuella fastigheten är stor och det är i dess östra del som man önskar stycka av två nya tomter och inom dessa uppföra nya enbostadshus. Infart avses lösas mot Västra Vombsvägen.



Stadsbyggnadskontoret konstaterar att fastigheten ingår i ett större odlingslandskap och den nu aktuella markens beskaffenhet bör läsas samman med omgivningens karaktär och förutsättningar för förtätning. Fastigheten ingår i ett område med åkermarksklass 3 på en skala från 1-10.

2021-05-03

Diarienummer  
BN 2021/0064  
L 2020-1549

*Vy mot nordost, marken söder om den vita byggnaden (Vomb 1:9) avses styckas av och bebyggas.*

Översiktsplanen är vägledande för utvecklingen av bebyggelse på landsbygden. I ÖP 2018 står det bl.a. 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. Hit räknas även betesmark.

Stadsbyggnadskontoret anser inte att ett ianspråktagande av jordbruksmark för uppförande av två nya bostadshus ligger inom ramen för vad som kan anses vara ett väsentligt samhällsintresse. Förutsättningarna är därmed inte uppfyllda för att få ta den brukningsvärda jordbruksmarken i anspråk enligt 3 kap. 4 § miljöbalken.

Vidare är det stadsbyggnadskontorets bedömning att föreslagna bostäder och avstyckningar inte sker i luckor i bebyggelsestrukturen i

2021-05-03

Diarienummer  
BN 2021/0064  
L 2020-1549

området utan ska ses som en exploatering i det större opåverkade jordbrukslandskapet. Den bostad som ligger inom Vomb 1:9 norr om den nu aktuella platsen fick bygglov 2019 . Där var det fråga om en ersättningsbyggnad på en tidigare ianspråktagen bostadstomt, vilket utgjorde prövningsgrund när byggnadsnämnden beviljade bygglovet. Förutsättningarna i nu aktuell ansökan är således annorlunda där man vill etablera bostäder på mark som ingår i ett öppet och obebyggt landskap.

Ny bebyggelse på platsen skulle förändra landskapsbilden, varför frågan om byns expansion västerut bedöms vara av strategisk karaktär som bör avvägas på en mer övergripande nivå. Aktuell översiktsplan tar inte höjd för bebyggelseutveckling av Vomb.

Sammantaget är stadsbyggnadskontorets bedömning att föreslagen bebyggelse saknar stöd i ÖP 2018 och att marken enligt 3 kap 3§ MB bedöms som brukningsvärd jordbruksmark som ej ska bebyggas.

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.

Då den lagstadgade tiden för handläggning(10 veckor) har överskridits ska avgiften sättas ner i sin helhet.

Beslut om förhandsbesked 0 kr

**Summa: 0 kr**

### ***Beredning***

Den berörda fastigheten är belägen utanför planlagt område varför berörda grannar har beretts tillfälle att yttra sig. Ett yttrande har inlämnats från en granne som framför önskemål om att ev ny bebyggelse inte placeras så att denne får insyn i sin bostad eller förlorar utsikt över landskapet.

Ärendet har remitterats till lantmäterimyndigheten som via mail meddelar att de inte har någon erinran. I vidare kontakt med lantmäteriet har upplysningar lämnats; Anslutning till vägsamfälligheten Vomb ga:4 (Västra Vombsvägen) hanteras inom ramen för prövning av fastighetsbildning. Anslutning sker i första

2021-05-03

Diarienummer  
BN 2021/0064  
L 2020-1549

hand grundat på en överenskommelse mellan samfällighetsföreningen och berörd fastighetsägare. Om en överenskommelse inte kan nås ges lantmäterimyndigheten möjlighet att i samband med avstyckningen ändå besluta om att den nybildade fastigheten ska anslutas till befintlig gemensamhetsanläggning. Alternativt får infart lösas över Vomb 1:5.

Vidare har ärendet remitterats till VA syd som via mail meddelar:

*VA SYD har inget att erinra på bygglovet. Generellt skall dock sägas att VA-anläggningen inte klarar att Vombs by växer i någon större utsträckning. VA SYD behöver göra bedömningar i varje enskilt fall när det styckas av i byn.*

Ett utkast av stadsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse har kommunicerats med sökanden. Denne har via ombud inlämnat ett yttrande som bemöter tjänsteskrivelsen. Stadsbyggnadskontoret ser inte att innehållet i skrivelsen föranleder någon annan slutsats än den som redovisas under rubriken föredragning, dvs att negativt förhandsbesked bör lämnas.

### **Barnets bästa**

En barnkonsekvensanalys har inte bedömts relevant i ärendet.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Förslaget medför inga ekonomiska konsekvenser.

### **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. Företräde 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.

2021-05-03

Diarienummer  
BN 2021/0064  
L 2020-1549

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.

Ian Cortez  
Bygglövschef

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.