

Kontakt  
Rättsenheten  
010-224 16 60 (exp)

Johanna Olsson och Gustav Andersson  
Grisselvägen 12  
227 32 Lund

## Överklagande av beslut om förhandsbesked på fastigheten Sandby 17:15 i Lunds kommun

### Beslut

Länsstyrelsen avslår överklagandet.

### Redogörelse för ärendet

Byggnadsnämnden i Lunds kommun beslutade den 21 november 2019 att meddela negativt förhandsbesked för uppförande av enbostadshus vid rubricerad fastighet.

Johanna Olsson och Gustav Andersson har överklagat beslutet.

### Skäl för beslutet

Sandby 17:15 omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser. Fastigheten ligger inom område med riksintresse för naturvård.

Enligt 9 kap 17 § plan- och bygglagen (2010:900), 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 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 1–3, 6, 7, 9–13, 17 och 18 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser.

Förhandsbeskedet är ett från bygglovet skilt ärende. I ett ärende om förhandsbesked enligt PBL ska i första hand prövas om det tilltänkta projektet överhuvudtaget kan tillåtas på den avsedda platsen, dvs närmast en prövning av markens lämplighet för den avsedda åtgärden (jfr 2 kap PBL). Utöver detta kan kraven i 2 och 8 kap PBL om anpassning till omgivningen behöva beaktas. I bedömningen beaktas också att ett positivt beslut är bindande för beslutande myndighet (se Regeringens avgörande den 12 september 2002, M 2001/4185/Hs/P).

Av 2 kap 1 § PBL framgår att vid prövningen av frågor enligt denna lag ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen.

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. Bestämmelserna om hushållning med mark och vattenområden i 3 och 4 kap MB ska tillämpas.

Av 2 kap 4 § PBL framgår att vid planläggning och i ärenden om bygglov eller förhandsbesked enligt denna lag får mark tas i anspråk för att bebyggas endast om marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet.

Enligt 4 kap 2 § PBL ska kommunen med en detaljplan 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,
3. ett nytt byggnadsverk som inte är ett vindkraftverk, om byggnadsverket kräver bygglov eller är en annan byggnad än en sådan som avses i 9 kap. 4 a §, och
  - a. byggnadsverkets användning får betydande inverkan på omgivningen eller om det råder stor efterfrågan på området för bebyggande, eller
  - b. byggnadsverket placeras i närheten av en verksamhet som omfattas av lagen (1999:381) om åtgärder för att förebygga och begränsa följderna av allvarliga kemikalieolyckor, och
4. en åtgärd som kräver bygglov vid nyetablering av en verksamhet som omfattas av lagen om åtgärder för att förebygga och begränsa följderna av allvarliga kemikalieolyckor.

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.

I förarbetena (prop. 1985/86:1 s 551 ff.) till den tidigare gällande PBL gör departementschefen uttalanden som fortfarande är tillämpliga. Där anges bl. a. att större tätorters randzoner och andra områden där det råder bebyggelsestryck är exempel på områden där behov av detaljplan så gott som alltid föreligger oavsett byggnadsföretagets omfattning. Behovet av att hushålla med mark, samordna fysiska förhållanden och prioritera mellan motstående markanvändningsintressen ställer krav på en sammanvägning som lämpligast sker genom detaljplaneläggning.

När och var planläggning ska komma till stånd avgörs enligt 1 kap. 2 § PBL av kommunen - det s.k. kommunala planmonopolet. Det är i första hand kommunen som ansvarar för utvecklingen av bebyggelse inom den egna kommunen.

Riktlinjerna för denna utveckling framgår av kommunens översiktsplan. Vid bedömningen enligt 2 kap. PBL får man därför stöd i kommunens översiktsplan, även om den enligt 3 kap. 3 § PBL inte är bindande i ett enskilt ärende.

För Lunds kommun gäller översiktsplanen ÖP 2010. En ny översiktsplan, ÖP 2018, antogs av kommunfullmäktige den 11 oktober 2018 men har ännu inte vunnit laga kraft. Av ÖP 2010 s. 81 ff. framgår bl.a. att spridd bebyggelse i de större tätorternas närhet kan medföra att enskilda boende drabbas negativt om kommunen i framtiden skulle välja en annan utvecklingsriktning för staden eller tätorterna. Förutom dagens planerade reservat kan kommunen också behöva en ospecificerad planberedskap kring staden och tätorterna för framtida större anläggningar, exempelvis för forskning, energiframställning och kommunikationer. Sådana långsiktiga ytbehov är svåra att förutse. Därför bör stor restriktivitet gälla för nya enstaka byggnader i den tätortsnära zonen, definierat som cirka två km från Lund och cirka en km från Stångby, Södra Sandby, Dalby, Veberöd och Genarp. Avstånden gäller från tätortsgränsen inklusive planerade reservat för bebyggelse. I den tätortsnära zonen kan detaljplan komma att krävas för ny enstaka byggnad eller anläggning. Vidare framgår att ej planlagd ny bebyggelse i tätortsnära zon ska prövas restriktivt. Inom område av riksintresse för naturvård ska kommunen ha en restriktiv hållning till nybebyggelse.

Länsstyrelsen gör följande bedömning.

Den aktuella ansökan avser förhandsbesked för uppförande av enbostadshus på rubricerad fastighet. Nämnden har meddelat negativt förhandsbesked bl.a. med



hänvisning till att det råder högt bebyggelsetryck i området och att prövningen av åtgärden bör ske genom detaljplan samt att det inte är lämpligt ur landskapsbildssynpunkt och i förhållande till naturvärdena på platsen.

Klaganden har bl.a. gjort gällande att flertal positiva förhandsbesked meddelats för fastigheter i området som också ligger inom riksintresse för naturvård. De ställer sig därför frågande till aktuell avslagsgrund och hänvisar till likställighetsprincipen. I översiktsplanen förslås vidare att området ska växa och bedöms inte röra riksintressets värdekärnor. Eftersom kommunen ändå planerar att växa i just denna del av byn ställer sig klagandena frågande till argumentet angående riksintresset samt till beslutet i helhet.

Inledningsvis vill Länsstyrelsen framhålla att en ansökan om bygglov eller förhandsbesked prövas utifrån förutsättningarna i det enskilda fallet och att kommunen inte är bunden av utgången i tidigare ärenden om bygglov eller förhandsbesked för andra byggåtgärder i området. Vidare konstateras att det vid prövning av frågor enligt PBL ska både allmänna och enskilda intressen beaktas om inte annat är föreskrivet. Klagandens önskemål om att bebygga sin fastighet ska alltså vägas mot kommunens intresse av att styra markanvändningen vad gäller framtida bebyggelse. En grundläggande princip därvid är att en inskränkning från det allmännas sida av den enskildes rätt att använda sin egendom förutsätter att det föreligger en rimlig balans eller proportionalitet mellan vad det allmänna vinner och den enskilde förlorar på grund av inskränkning.

Som ovan angetts är det en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och det är kommunen som inom vida ramar har att avgöra hur bebyggelsemiljön ska utformas. I praxis har kommunerna getts en vidsträckt möjlighet att styra bebyggelseutvecklingen och besluta om markanvändningen i kommunen (jfr bl.a. Mark- och miljööverdomstolens avgöranden i målen P 7184-14 och P 4799-12).

För att klargöra sina intensioner när det gäller utveckling ska kommunen ha en aktuell översiktsplan. Översiktsplanen som visserligen inte är bindande utgör dock ett viktigt beslutsunderlag vid framtida beslut om markanvändning. Kommunens egen inställning till bebyggelse på platsen bör därför ges stor vikt.

Med hänsyn till platsens närhet till centralorterna Södra Sandby Lund och Dalby finner Länsstyrelsen att det saknas anledning att ifrågasätta nämndens bedömning att det råder stor efterfrågan för bebyggande i området. Vidare ligger den aktuella fastigheten mindre än en kilometer från Södra Sandby och därmed i den tätortsnära zonen samt inom riksintresse för naturvård. För att inte försvåra en kommande planläggning ska en restriktiv hållning vid nylokalisering av enstaka hus tillämpas. För det fall att aktuellt förhandsbesked skulle beviljas och även senare ansökningar



om bygglov i området skulle bifallas, skulle bebyggelsen i området kunna komma att ske på ett sätt som inte är avsikten med en framtida bebyggelseutveckling och som inte är lämplig med hänsyn till områdets beskaffenhet, läge och föreliggande behov samt kravet på en från allmän synpunkt god hushållning av mark- och naturresurserna. Länsstyrelsen anser att det under rådande förhållanden är viktigt att regleringen av området görs i ett sammanhang, något som lämpligast sker genom detaljplaneläggning.

För att kunna hävda detaljplanekravet är det därutöver nödvändigt att ansökan inte kan behandlas inom ramen för ett ärende om förhandsbesked. I förarbetena nämns, såvitt avser den nu aktuella prövningen, att exempelvis komplettering med byggnader på obebyggda lucktomter kan vara möjliga att pröva utan föregående detaljplaneläggning (se prop. 1985/86:1, s. 552 f.). Vad som avses med en lucktomt har i praxis definierats som en mindre fastighet eller ett mindre markområde, vilket saknar huvudbyggnad, och som ligger mellan andra bebyggda mindre fastigheter eller markområden (jfr MÖD P 8650-12).

Länsstyrelsen konstaterar bl.a. att det mot bakgrund av fastighetsarean inte kan anses vara fråga om en mindre fastighet eller ett mindre markområde. Platsen för de sökta åtgärderna bedöms därmed inte vara en lucktomt. Vid en avvägning mellan allmänna och enskilda intressen finner Länsstyrelsen sammantaget att klagandens intresse av att få bebygga marken får anses vara underordnad intresset av att pröva markens användning och utformning i detaljplan. Nämnden har därmed haft fog för sitt beslut. Nämndens inställning har också stöd i kommunens översiktsplan och bedöms inte heller vara oproportionerlig. Vad som i övrigt anförts föranleder ingen annan bedömning. Överklagandet ska därför avslås.

Detta beslut kan överklagas hos Mark- och miljödomstolen vid Växjö tingsrätt, se nedan.

John Andric  
Länsassessor

*Detta beslut har bekräftats digitalt och saknar därför namnunderskrift.*

Expedition till:

Lunds kommun, Byggnadsnämnden

## HUR MAN ÖVERKLAGAR

Om ni vill överklaga Länsstyrelsens beslut ska ni skriva till Mark- och miljödomstolen vid Växjö tingsrätt. Överklagandet ska dock skickas till [skane@lansstyrelsen.se](mailto:skane@lansstyrelsen.se) eller till Länsstyrelsen Skåne, Rättsenheten, 205 15 Malmö.

Av överklagandet ska framgå vilket beslut ni överklagar (ange diarienummer) och hur ni vill att beslutet ska ändras. Ni bör också tala om varför ni anser att beslutet ska ändras. Uppge namn, adress, telefonnummer och eventuell e-postadress. Om ni har handlingar eller annat som ni anser stöder er uppfattning bör ni skicka med detta.

Länsstyrelsen måste ha fått ert överklagande inom tre veckor från den dag ni fick del av beslutet. Överklagande från part som företräder det allmänna ska ha kommit in inom tre veckor från den dag då beslutet meddelades. Annars kan överklagandet inte tas upp till prövning. Om förenklad delgivning tillämpas gäller istället de regler som informerats om i samband med bekräftelsen på överklagandet.

Behöver ni veta mer om hur ni ska göra kan ni kontakta Länsstyrelsen, tfn 010-224 16 60 (exp.).

För information om hur Länsstyrelsen Skåne behandlar personuppgifter, se [www.lansstyrelsen.se/dataskydd](http://www.lansstyrelsen.se/dataskydd)