

2019-  
11-01

Stadsbyggnadskontoret

Tjänsteskrivelse

1 (5)



Bygglovsavdelningen

2019-11-05

Diarienummer

BN 2019/0488

Pia Laike

046-359 58 43

pia.laike@lund.se

Byggnadsnämnden

## Förhandsbesked för uppförande av enbostadshus, Sandby 17:15.

### Sammanfattning

Ansökan om förhandsbesked för uppförande av enbostadshus har inlämnats till byggnadsnämnden. Fastigheten ingår inte i område med detaljplan. Enligt ÖP 2018 ligger fastigheten inom markanvändningen landsbygd och omfattas av riksintresset Naturvård. Berörda grannar har fått möjlighet att yttra sig över ansökan. Erinringar har därvid inte inkommit.

Stadsbyggnadskontorets uppfattning är att ansökan skall avslås och då i första hand med det s.k. plankravet som avslagsgrund. Vid avslag i sak kan bl.a. anföras att ytterligare exploatering inte är lämpligt ur landskapsbildssynpunkt eller i förhållande till naturvärdena på platsen. Åtgärden kan också komma att innebära påtaglig skada på riksintresset.

### Beslutsunderlag

Stadsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse 2019-11-05

Yttrande från tekniska förvaltningen 2019-09-27

Yttrande från Trafikverket 2019-09-05

Yttrande från miljöförvaltningen 2019-08-29

Yttrande från lantmäteriet 2019-08-26

Situationsplan 2019-07-31

Ansökan om förhandsbesked 2019-07-31

### Barnets bästa

Ärendet bedöms inte ha någon sådan påverkan på barn som avses i barnkonventionen. Någon barnkonsekvensanalys har därför inte utförts.

### Ärendet

Ansökan om positivt förhandsbesked för uppförande av enbostadshus har inlämnats till byggnadsnämnden.

2019-11-05

Diarienummer

BN 2019/0488

Den aktuella ansökan innebär en fråga om uppförande av ytterligare ett hus på, där tidigare tre byggrätter har hanterats i nutid, varav en fastighet är obebyggd.

Då bebyggelsestrycket är högt är kontorets uppfattning att det i första hand är det s.k. plankravet som skall åberopas som avslagsgrund, vilket inte innebär att planarbetet måste påbörjas omgående. Kommunen behöver inte ens ta ställning till om det är lämpligt att planlägga området.

Det är också så att om ett område planläggs så skall kommunen ta ansvar för frågor som vatten, avlopp kommunikation mm, men om för många byggnader släpps fram utan planläggning så kan kommunen tvingas ta det ansvaret ändå. Frågan om vilken tidsfrist som gäller vid åberopande av plankravet som avslagsgrund har belysts i ett flertal domar.

Ärendet är dock i enlighet med byggnadsnämndens direktiv prövat i sak med erforderligt grannhörande. Ärendet är också remitterat till berörda remissinstanser. Miljöförvaltningen, lantmäteriet, tekniska förvaltningen och trafikverket.

Tekniska förvaltningen avstyrker inte ansökan men upplyser om att det finns minst en fridlyst art på platsen och att ett beviljat bygglov förutsätter dispens från artskyddet.

### ***Motivering av stadsbyggnadskontorets förslag till beslut.***

#### *Översiktsplanen*

Översiktsplanen är endast vägledande och inte bindande för utvecklingen av bebyggelse på landsbygden. Riktlinjerna i denna utgör dock ett viktigt underlag vid prövningen i ärenden om bygglov och förhandsbesked och vid den avvägningen mellan allmänna och enskilda intressen som ska ske vid en sådan prövning.

ÖP 2010 är fortfarande det vägledande dokumentet då ÖP 2018 ännu inte har vunnit laga kraft.

I ÖP 2010 ingår fastigheten i ett område betecknat som värdefull landskapsbild med bevarande av ett öppet landskap belägen mittemot ett utbyggnadsområde på 21-40 år.

Även om det är ÖP 2010 som skall tjäna som vägledande i sammanhanget så är dock ÖP 2018 antagen av kommunfullmäktige, varför innehållet ger uttryck för ställningstagande av kommunens högsta instans och bör därmed tillmätas stor vikt i avvägningen mellan enskilt och allmänt intresse.

2019-11-05

Diarienummer

BN 2019/0488

I ÖP 2018 faller fastigheten in under markanvändningen "landsbygd" och ingen utbyggnad är planerad och riktlinjerna innebär en restriktiv hållning mot omfattande bebyggelseutveckling.

Stadsbyggnadskontorets uppfattning är att vid en avvägning mellan allmänt och enskilt intresse så skall det allmänna intresset av att marken inte bebyggs vinna företräde.

Stadsbyggnadskontoret finner vidare att ett uppförande av ett enbostadshus inte är lämpligt ur landskapsbildssynpunkt och att det heller inte är lämpligt i förhållande till naturvärdena på platsen.

Den föreslagna åtgärden kan komma att innebära påtaglig skada på riksintresset, vilket strider mot miljöbalkens 4 Kap.

Med stöd av vad som har anförts anser inte kontoret att förutsättningarna finns för att bevilja ett positivt förhandsbesked för uppförande av enbostadshus på den föreslagna platsen. Ansökan skall därför avslås.

***Lagbestämmelser som prövningen av ansökan 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 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.

Av 2 kap. 1 § PBL framgår att vid prövning 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. Bestämmelser om hushållning med mark och vattenområden i 3 och 4 kap. miljöbalken 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.

2019-11-05

Diarienummer

BN 2019/0488

Av 2 kap. 5 § PBL framgår att vid planläggning och i ärenden om bygglov eller förhandsbesked enligt denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till

1. Människors hälsa och säkerhet
2. Jord, berg- och vattenförhållandena
3. Möjligheter att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering, elektronisk kommunikation samt samhällsservice i övrigt,
4. Möjligheterna att förebygga vatten- och luftföroreningar samt bullerstörningar, och
5. Risken för olyckor, översvämningar och erosion

Av 2 kap. 6 § PBL framgår bl.a. att vid planläggning och i ärenden om bygglov enligt denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som lämpligt med hänsyn till stads och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Enligt 2 kap. 9 § 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 4 kap i miljöbalken framgår att exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön inte får medföra att områdenas natur- och kulturvärden påtagligt skadas.

### **Stadsbyggnadskontorets förslag till beslut**

#### ***Byggnadsnämnden föreslås besluta***

- att avslå ansökan om positivt förhandsbesked för uppförande av enbostadshus
- att motivera beslutet i enlighet med stadsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse
- att bifoga följande information till beslutet

2019-11-05

Diarienummer

BN 2019/0488

### **Information**

Beslutet kan överklagas till Länsstyrelsen i Skåne. I bilaga 1 hittar du mer information om hur du överklagar.

Lantmäteriets, miljöförvaltningens, tekniska förvaltningen och trafikverkets yttrande bilägges beslutet för kännedom.

Petter Eiring  
bygglovschef

Pia Laike  
biträdande stadsarkitekt

*Beslut expedieras enligt sändlista*