

2022-11-16

Diarienummer
BN 2022/0044
L 2021-2384

Göran Hagsund
Bygglövsarkitekt

Begäran om förhandsbesked för ett större hotell, Östra Odarslöv 4:8

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden beslutar

- att lämna ett negativt förhandsbesked för ett större hotell
- att ta ut en avgift på 0 kronor för handläggning av ärendet
- att motivera sitt beslut enligt vad som anges under rubriken föredragning i stadsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse
- att bifoga viktig information som tillhör beslutet när handlingarna skickas ut

Sammanfattning

Sökanden har inkommit med en begäran om förhandsbesked för en större hotellverksamhet på fastigheten. Verksamheten är tänkt att försiggå i en ny byggnad med två våningar som delvis redan uppförts. Byggnaden är belägen på fastighetens nordöstra hörn. Det finns sedan tidigare en ansökan om bygglov för nybyggnaden som är kopplad till ett tillsynsärende. Det som uppförts är grundläggning med gjuten platta och med trästomme i två plan. Sammantaget handlar det om cirka 700 m². Det finns inget beslut i detta ärende. Andra byggnader på tomten fungerar som ett enbostadshus samt med en liten bed'n'breakfast verksamhet enligt sökanden.

Då fastigheten är belägen utom detaljplanerat område och ärendet är av principiell betydelse lyfts det till byggnadsnämnden för avgörande.

Räddningstjänst Syd, miljöförvaltningen, VA Syd och stadsbyggnadskontoret trafikenhet samt grannar har hörts i ärendet.

Stadsbyggnadskontorets förslag till beslut är ett negativt förhandsbesked då byggnationen på grund av sin omfattning bör prövas i plan samt risk för negativ omgivningspåverkan då kringliggande verksamhet kan komma att bli påverkad på ett negativt vis.

2022-11-16

Diarienummer
BN 2022/0044
L 2021-2384

Underlag för beslutet

- Stadsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse 2022-11-16
- begäran om förhandsbesked för ett större hotell.
- Grannyttrande från Östra Odarslöv 19:1 karta, 2022-09-21
- Grannyttrande från Östra Odarslöv 19:1e-post, 2022-09-21
- Remissvar Räddningstjänst Syd, 2022-09-21
- Remissvar miljönämnden, 2022-09-20
- Remissvar trafikavdelningen, 2022-09-08
- Remissvar VA Syd, 2022-09-07
- Remissvar, planavdelningen, 2022-09-06
- E-post ansökan förhandsbesked, 2022-08-27
- Situationsplan, 2022-08-27
- Fasadritning, 2022-07-12
- Planritning, 2022-07-12
- Ansökan, 2022-07-12

Ärendet

Bakgrund

Stadsbyggnadskontoret har konstaterat att det på fastigheten påbörjats byggnation av en större byggnad i två våningar på sammanlagt cirka 700 m² på en gjuten bottenplatta, utan att bygglov beviljats eller startbesked utfärdats. Detta hanteras i ett separat ärende

Begäran om förhandsbesked för en större och en mindre anläggning har inkommit. Detta ärende hanterar frågan om en större anläggning som enligt sökanden ska benämnas hotell.

På sökandens begäran har ursprunglig bygglovsansökan ändrats till en begäran om förhandsbesked för en större hotellanläggning på rubricerad tomt med den påbörjade byggnaden som underlag för ansökan. Till ansökan hör en situationsplan med en parkeringsanläggning med 14 platser på tomtens norra del.

Fastigheten är belägen utanför detaljplanerat område. Fastigheten ingår inte heller inom sammanhållen bebyggelse.

Fastigheten ingår i stadens översiktsplan inom område som är klassat som opåverkat område.

Fastigheten ingår i riksintresseområde för naturvård enligt miljöbalken 3.6.

I området råder ett starkt bebyggelsetryck.

2022-11-16

Diarienummer
BN 2022/0044
L 2021-2384**Föredragning**

Byggnadens storlek och fasadutformning i ansökan är att jämföras med ett flerbostadshus alternativt industribyggnad och bör prövas i detaljplan. En förtätning av landsbygden med ett hotell utan ett tydligt sammanhang riskerar att skapa en kraftigt prejudicerande verkan på omgivningen. Dessutom innebär byggnationen att krav kan komma att ställas på kommunen med oönskad förtätning av vägar som inte är avsedda för ökade trafikmängder och belastning och som dessutom kan verka störande för jordbruksverksamheten i området.

En tvåvåningsbyggnad är ett främmande inslag på landsbygden och stämmer inte överens med den lokala byggnadstraditionen. Mot landskapet kommer, om bygglov skulle komma att beviljas, fasader mot två väderstreck och i två våningar exponeras och kvällstid lysa upp landskapet. Detta kommer att bli ett främmande och oönskat inslag.

Inlämnad ansökan är inte förenlig med översiktsplanens intentioner avseende markutnyttjande för hotellanläggning utanför detaljplanerat område.

Inlämnad ansökan uppfyller inte plan- och bygglagens krav i 2 kap 4 § om markens lämplighet för ändamålet från allmän synpunkt.

Plan- och bygglagens krav i 2 kap 6 § om hänsyn till landskapsbilden och en god helhetsverkan uppfylls inte.

I området råder hårt exploateringsstryck och för de sökta åtgärderna bedömer gruppen att plankrav ska ställas. Vad avser utformningen är den inte anpassad med den lokala byggnadstraditionen

Med stöd av ovanstående föreslår stadsbyggnadskontoret att ansökan om förhandsbesked avslås med stöd av 9 kap. 17 § plan- och bygglagen

Beslut om avgift

Byggnadsnämnden föreslås besluta att ta ut en avgift på 30 090 kronor av sökanden för handläggningen av ärendet. Avgiften är uträknad efter taxa antagen av kommunfullmäktige.

Eftersom handläggningen försenats har avgiften reducerats med 5 femtedelar av avgiften, det vill säga 30 090 kronor.

2022-11-16

Diarienummer
BN 2022/0044
L 2021-2384**Beredning**

Ärendet har remitterats till stadsbyggnadskontorets planavdelning, strategiavdelningen, miljöförvaltningen, Räddningstjänst Syd, stadsbyggnadskontorets trafikavdelning, Va Syd och stadsbyggnadskontorets planavdelning.

Stadsbyggnadskontorets planavdelning har inkommit med erinran i yttrandet. Av yttrandet framgår att planavdelningens bedömning är att platsen sannolikt inte skulle kunna detaljplaneläggas för hotell. Stöd saknas i gällande översiktsplan. Hotell bör lokaliseras med närhet till kollektivtrafik. Fastigheten ligger utanför VA-Syds verksamhetsområde för färsk-, spill- och dagvatten. Naturvärden och opåverkade områden redovisas för området kring Östra Odarslöv. Sammantaget ger detta att detaljplaneläggning skulle bli komplicerat eller omöjligt för den aktuella fastigheten.

Miljöförvaltningen skriver i yttrande bland annat att den befintliga avlopps-anläggningen har tillstånd för att betjäna tre hushåll och kan därmed inte ta emot en ökad belastning från uthyrningsverksamhet. Om sökande önskar bygga en ny avloppsanläggning eller komplettera den befintliga så krävs det tillstånd.

Räddningstjänst Syd skriver i yttrande att man inte utefter de inkomna handlingarna kan göra en fullständig bedömning. Man konstaterar dock att avståndet till angränsande byggnad på tomten understiger åtta meter. I övrigt menar Räddningstjänsten att yttrandet får stanna vid en generell karaktär.

Stadsbyggnadskontorets trafikavdelning skriver i yttrande att ett eventuellt bygglov ska villkoras med att en verksamhetsbeskrivning som anger antal besökare o anställda samt redogörelse för hur leveranser och sophämtning sker på fastigheten bifogas. Vidare ska en parkeringsutredning bifogas i en framtida bygglovsansökan.

Va Syd skriver i yttrande att tillbyggnationen skall kopplas till det kommunala dricksvattennätet efter det befintligt vattenmätarstället och detta innebär även att VA SYDs kommer inte att uppdimensionera den bef. kallvattenservisen.

Stadsbyggnadskontorets planavdelning skriver i yttrande att platsen sannolikt inte skulle kunna detaljplaneläggas för hotell. Stöd saknas i gällande översiktsplan. Hotell bör lokaliseras med närhet till kollektivtrafik. Fastigheten ligger utanför VA-Syds verksamhetsområde för färsk-, spill- och dagvatten. Naturvärden och opåverkade områden redovisas för området kring Östra Odarslöv. Sammantaget ger detta att detaljplaneläggning skulle bli komplicerat eller omöjligt för den aktuella fastigheten.

2022-11-16

Diarienummer
BN 2022/0044
L 2021-2384

Vidare har grannar i form av lagfarna ägare till fastigheterna Räfte 1:3; Östra Odarslöv 19:1 och Östra Odarslöv 4:12 hörts.

Ägaren till Östra Odarslöv 19:1 har inkommit med erinran. Av yttrandet framgår att PLT (Lunds stifts prästlönetillgångar) förvaltar grannfastigheten Östra Odarslöv 19:1, en obebyggd jordbruksfastighet på vilken det bedrivs ett aktivt jordbruk. Vår fastighet är upplåten till en jordbruksarrendator, ett långsiktigt jordbruksförhållande. Det har under 2022 kommit till vår kännedom att ägaren av Östra Odarslöv 4:8 har för avsikt att utöka bebyggelsen på sin tomt (och har delvis påbörjat detta arbete) samt att avsikten med byggnationen är att inrymma flera bostäder/hotell.

Vi vill inledningsvis påpeka att PLT inte har några principiella invändningar mot den ansökta byggnationen och är generellt positivt inställd till landsbygdsutveckling. Det som emellertid är viktigt för PLT är att eventuell byggnation/verksamhet inte medför en inskränkning för det jordbruk som bedrivs på Östra Odarslöv 19:1. Enligt det som PLT har fått erfara har den nya byggnationen på Östra Odarslöv 4:8 placerats mycket nära fastighetsgränsen, närmare än de ca 4 meter som är rekommenderat avstånd. Det är viktigt att framtida underhåll av byggnader samt övrig tomtskötsel kan skötas inom den egna fastigheten (Östra Odarslöv 4:8) vilket oftast kräver visst utrymme mellan byggnader/anläggningar/växtlighet och tomtgränsen. PLT har varit i kontakt med byggherren/ägaren av Östra Odarslöv 4:8 och fört en diskussion kring den problematik som kan uppstå med anledning av det nära avståndet. PLT har tagit fram ett ortofoto över den aktuella fastigheten (genom Metrias karttjänst), se bifogad karta. Utifrån kartbilden är det i dagsläget svårt att avgöra huruvida den aktuella byggnationen på Östra Odarslöv 4:8 har uppförts inom egen fastighetsgräns, det kan tolkas som om en mindre del av byggnaden har hamnat utanför fastighetsgränsen (nordöstra hörnet). Då det enligt vår mening råder en oklarhet kring detta anser vi att det är angeläget att saken utreds, förslagsvis anlitas Lantmäteriet för att utföra en gränsutsättning/gränsbestämning. Innan saken har utretts torde det inte vara möjligt att gå vidare med bygglovsärendet.

Barnets bästa

En barnkonsekvensanalys har inte bedömts relevant i ärendet.

Ekonomiska konsekvenser

Förslaget medför inga ekonomiska konsekvenser.

2022-11-16

Diarienummer
BN 2022/0044
L 2021-2384**Lagbestämmelser som förslaget grundar sig på**

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

Av 2 kap 4 § plan- och bygglagen framgår att 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.

Av 2 kap 5 § plan- och bygglagen framgår att 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. möjligheterna 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, översvämning och erosion.

Bebyggelse och byggnadsverk som för sin funktion kräver tillförsel av energi ska lokaliseras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till energiförsörjningen och energihushållningen.

Av 2 kap 6 § plan- och bygglagen framgår att vid planläggning, i ärenden om bygglov och vid åtgärder avseende byggnader som inte kräver lov enligt denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till

1. stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan,
2. skydd mot uppkomst och spridning av brand och mot trafikolyckor och andra olyckshändelser,
3. åtgärder för att skydda befolkningen mot och begränsa verkningarna av stridshandlingar,
 4. behovet av hushållning med energi och vatten och av goda klimat- och hygienförhållanden,
5. möjligheterna att hantera avfall,
6. trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö,
7. möjligheter för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga att använda området, och
8. behovet av framtida förändringar och kompletteringar.

Vid planläggning och i andra ärenden samt vid åtgärder avseende byggnader som inte ingår i ett ärende enligt denna lag ska bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

2022-11-16

Diarienummer
BN 2022/0044
L 2021-2384

Av 4 kap 2 § plan- och bygglagen framgår att kommunen ska 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, och
3. ett nytt byggnadsverk som inte är ett vindkraftverk, om
 - a) byggnadsverket är en annan byggnad än en sådan som avses i 9 kap. 4 a § eller byggnadsverket kräver bygglov enligt 9 kap. eller föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 7 §, och
 - 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 8 kap 1 § plan- och bygglagen framgår att byggnader ska vara lämpliga för sitt ändamål, ha en god form-, färg- och materialverkan samt vara tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

Av 8 kap 9 § plan- och bygglagen framgår att en obebyggd tomt som ska bebyggas ska ordnas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Tomten ska ordnas så att

1. naturförutsättningarna så långt möjligt tas till vara,
2. betydande olägenheter för omgivningen eller trafiken inte uppkommer,
3. det finns en lämpligt belägen utfart eller annan utgång från tomten samt anordningar som medger nödvändiga transporter och tillgodoser kravet på framkomlighet för utryckningsfordon,
4. det på tomten eller i närheten av den i skäligen utsträckning finns lämpligt utrymme för parkering, lastning och lossning av fordon,
5. personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga ska kunna komma fram till byggnadsverk och på annat sätt använda tomten, om det med hänsyn till terrängen och förhållandena i övrigt inte är orimligt, och
6. risken för olycksfall begränsas.

Av 9 kap 17 § plan- och bygglagen framgår att om den som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd begär det, ska byggnadsnämnden ge ett förhandsbesked i fråga om åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen.

2022-11-16

Diarienummer
BN 2022/0044
L 2021-2384

Av 9 kap 18 § plan- och bygglagen framgår att ett förhandsbesked som innebär att åtgärden kan tillåtas är bindande vid den kommande bygglovsprövningen, om ansökan om bygglov görs inom två år från den dag då förhandsbeskedet vann laga kraft.

Av kommentarerna till denna paragraf framgår att syftet med förhandsbesked är att den som planerar att utföra ett byggnadsprojekt ska kunna undvika onödiga projektering genom att få tillåtligheten i stort prövad i ett tidigt skede. Prövningen gäller alltså närmast om det tilltänkta projektet över huvudtaget kan tillåtas på den avsedda platsen.

Av 9 kap 31 § plan- och bygglagen 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.

Av 9 kap 31 a § plan- och bygglagen framgår att bygglov ska ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärden

1. innebär endast att en byggnad ändras på ett sådant sätt som avses i 2 § första stycket 3 c eller att ett en- eller tvåbostadshus kompletteras med en komplementbyggnad eller en liten tillbyggnad,
2. inte strider mot sådana områdesbestämmelser som avses i 4 kap. 42 § första stycket 3 eller 5 c, och
3. uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket, 8 och 9 §§ samt 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.

Ian Cortes Guzman
Bygglovschef

Göran Hagsund
Bygglovsarkitekt

Beslutet skickas till

Enligt sändlista

Överklagande

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