

2022-11-16

Diarienummer
BN 2022/0066
L 2022-1267

Göran Hagsund
Bygglövsarkitekt

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

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden beslutar

- att lämna ett negativt förhandsbesked för ett mindre hotell inom fastigheten Östra Odarslöv 4:8
- 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 mindre hotellverksamhet på fastigheten. Verksamheten är tänkt att försiggå i delar av den påbörjade två-våningsbyggnaden som saknar bygglov. Den påbörjade två-våningsbyggnaden hanteras som ett separat ärende. Av illustrationen till ansökan framgår att den ena skänkeln av den L-formade och påbörjade byggnaden i ett plan är tänkt att ingå i detta ärende. Enligt den beskrivning som sökanden inkommit med är byggnaden tänkt att innehålla 2 st bed and breakfast lägenheter med plats för fyra personer i varje och teknikrum, gym och tvättstuga.

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 kringliggande verksamhet kan komma att påverkas på ett negativt vis.

2022-11-16

Diarienummer
BN 2022/0066
L 2022-1267

Underlag för beslutet

- Stadsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse, 2022-11-16
- Grannytrande från Östra Odarslöv 19:1, 2022-08-15
- Remissvar miljönämnden, 2022-07-27
- Remissvar trafikenheten, 2022-07-27
- E-post från sökanden, 2022-07-21
- Remissvar Räddningstjänst Syd, 2022-07-19
- E-post till sökanden, 2022-07-15
- Planritning, 2022-07-12
- Fasadritning, 2022-07-12
- Illustrationsritning, 2022-06-30
- Sektionsritning, 2022-06-30
- Situationsplan, 2022-06-30

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 mindre anläggning för bed and breakfast, omfattande två bed and breakfast lägenheter och teknikrum, gym och tvättstuga i ett plan. Varje lägenhet är tänkt att fungera för fyra personer.

Fastigheten är belägen utanför detaljplanerat område och ingår inte heller inom sammanhållen bebyggelse. Den påbörjade byggnaden kan inte anses utgöra en bygglovsbefriad komplementbyggnad eller en byggnad för jordbrukets behov utan ska prövas i bygglov.

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

Fastigheten ingår i riksintresseområde för naturvård enligt miljöbalken 3.6.

Tillsynsärendet och det större hotellet prövas i separata ärenden.

Föredragning

Förhandsbeskedet rör två mindre lägenheter i en våning samt tillhörande lokaler i form av teknikrum, gym och tvättstuga. Fastighetsägarens avsikt är att detta ska fungera som en

2022-11-16

Diarienummer
BN 2022/0066
L 2022-1267

komplementbyggnad med bed and breakfast. Verksamheten bör prövas i detaljplan. En förtätning av landsbygden 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 skolskjutsar, hemvård, renhållning och önskad förtätning av vägar som inte är avsedda för ökade trafikmängder och belastning och som dessutom kan verka störande för jordbruksverksamheten i området.

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.

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 0 kronor av sökanden för handläggningen av avslagsbeslutet. Avgiften är uträknad efter taxa antagen av kommunfullmäktige.

Beslut om lov 30 090 kronor.

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

Beredning

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

Räddningstjänst Syd har inkommit med yttrande till ansökan. Av yttrandet framgår att fastigheten ligger utanför ESS beredskapszon på 700 meter. Observera dock att det är långt till närmsta brandpost och att det kan påverka möjligheten att genomföra en effektiv släckinsats.

Miljöförvaltningen har inkommit med yttrande till ansökan. Av yttrandet framgår att den befintliga markbädden klarar en ökning,

2022-11-16

Diarienummer
BN 2022/0066
L 2022-1267

men slamavskiljare och fosforkälla behöver kompletteras för att klara ytterligare belastning.

Stadsbyggnadskontorets trafikavdelning har inkommit med yttrande till ansökan. Av yttrandet framgår 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 har inkommit med yttrande till ansökan. Av yttrandet framgår att nybyggnationen skall kopplas till det kommunala dricksvattennätet efter det befintligt vattenmätarstället.

Vidare har grannar hörts. Detta omfattar lagfarna ägare till fastigheterna, Räfte 1:3, Östra Odarslöv 19:1 och 4:12.

Ägare till fastigheten Östra Odarslöv 19:1, Prästlönstillgång, Svenska Kyrkan, Box 32, 221 00 Lund, skriver i yttrande att den aktuella byggnationen ligger 1-1,5 meter från fastighetsgränsen vilket inte är att föredra. Östra Odarslöv 19:1 är en aktivt brukad jordbruksfastighet med högklassig åkermark. I och med verksamheten som bedrivs på fastigheten anser man det negativt med bebyggelse så nära fastighetsgränsen. Aktivt brukad jordbruksmark medför per definition trafik med stora fordon, lukt från t ex gödselspridning, buller, damm med mera. Av erfarenhet vet man att det kan upplevas störande av närboende och omgivning vilket kan medföra klagomål på den pågående verksamheten. Grannen ser således en risk för att den ansökta byggnation och verksamheten på fastigheten kan komma att medföra negativa konsekvenser för grannfastigheten och jordbruksverksamheten på den.

Barnets bästa

En barnkonsekvensanalys har inte bedömts relevant i ärendet.

Ekonomiska konsekvenser

Förslaget medför inga ekonomiska konsekvenser.

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.

2022-11-16

Diarienummer
BN 2022/0066
L 2022-1267

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,
5. möjligheterna att hantera avfall,
6. trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö,
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.

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

2022-11-16

Diarienummer
BN 2022/0066
L 2022-1267

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.

Om tomten ska bebyggas med byggnadsverk som innehåller en eller flera bostäder eller lokaler för fritidshem, förskola, skola eller annan jämförlig verksamhet, ska det på tomten eller i närheten av den finnas tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utevistelse.

2022-11-16

Diarienummer
BN 2022/0066
L 2022-1267

Om det inte finns tillräckliga utrymmen för att ordna både friyta och parkering enligt första stycket 4, ska man i första hand ordna friyta.

Av 8 kap 10 § plan- och bygglagen framgår att det som gäller i fråga om utrymme för parkering, lastning och lossning och om friyta i 9 § första stycket 4 och andra stycket ska i skälig utsträckning också tillämpas om tomten är bebyggd.

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.

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 onödig 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.

2022-11-16

Diarienummer
BN 2022/0066
L 2022-1267

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.