



Fredrika Lönnaeus
046-359 50 00
stadsbyggnadskontoret@lund.se

Serviceförvaltningen/
Lundafastigheter
Johan Zellbi
Box 41
221 00 Lund

Beslut om bygglov och marklov

Fastighetsbeteckning: LADUGÅRDSMARKEN 5:12

Ärende: Bygglov för nybyggnad av ridhus och marklov

Beslut

Bygglov beviljas.

Byggnadsnämnden beslutar att ta ut en avgift på 112 200,00 kr för handläggningen av ärendet.

Kontrollansvarig för åtgärden är:
Johan Zellbi

Box 5
221 00 Lund

Du får inte börja byggarbetet innan nämnden har gett ett startbesked. Arbetet får påbörjas först fyra veckor efter att beslutet har kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar. Även om du har fått ett startbesked behöver du vänta till att de veckorna har gått.

Om arbetena påbörjas innan startbesked getts tas en byggsanktionsavgift ut med stöd av 11 kap. plan- och bygglagen (PBL) och plan- och byggförordningen.

Efter avslutat arbete måste du få ett slutbesked. För att byggnadsnämnden ska kunna ge ett slutbesked behöver du som ansvarig för arbetet visa att alla krav som gäller för åtgärden är uppfyllda enligt kontrollplanen, startbeskedet eller beslut om kompletterande villkor. Nämnden ska inte heller behövt ingripa enligt 11 kap. PBL.

Giltighetstid

Bygglovet upphör att gälla om du inte påbörjat byggnadsarbetena inom två år och avslutat dem inom fem år från dagen då beslutet fick laga kraft. Om lovet har upphört behöver du skicka in en ny ansökan och få ett nytt startbesked innan du får fortsätta ditt byggprojekt.

Upplysningar om beslutet

Beslutet kommer att kungöras i Post- och Inrikes Tidningar inom kort. Tänk på att beslutet kan överklagas så länge det inte har vunnit laga kraft.

Beslutet innebär inte att åtgärdernas tekniska egenskaper godkänts. Teknisk handläggning ska ske inför startbesked. Ni har inte blivit tilldelad en inspektör i ärendet. För att få reda på vilka handlingar som behövs inför startbesked kontakta inspektörsenheten via mejl stadsbyggnadskontoret@lund.se eller via telefon 046-359 00 00.

Beskrivning av ärendet

Ansökan omfattar en ridanläggning som består av fyra hus. Två av byggnaderna är ridhus, en av byggnaderna är ett stall, och den minsta byggnaden är innehåller maskinhall och lada. Tillsammans utgör byggnaderna 7377 kvadratmeter BTA. I anslutning till husen finns även en ridbana, gräshagar, grushagar, betesvallar och parkering. Nya träd planteras, inte minst längs infarten där en allé skapas. Marklov söks för förändrade markhöjder. Norr om ridhusen anläggs en damm för dagvattenfördröjning. Vattnet ska pumpas vidare och omhändertas av VA-syds nät med anslutning söder om planområdet.

Åtgärderna utförs inom detaljplanelagt område på tre olika fastigheter: Ladugårdsmarken 5:12, Ladugårdsmarken 5:8 och Norra Fäladen 4:1. Projektet har delats upp i tre separata bygglovsansökningar.

Ansökningarna har skickats på remiss. Stadsbyggnadskontorets landskapsarkitekt och park- och naturavdelningen på tekniska förvaltningen yttrade att det behövdes mer grönska och fler träd. Sökande har kompletterat ansökningarna med detta. Byggnadernas utformning har reviderats i dialog med tillgänglighetsrådgivaren för att leva upp till kraven på tillgänglighet. Miljöförvaltningen svarade att det inte bör finnas syntetiska material på ridbanan. Sökande har förtydligat att det inte kommer vara det. Likaså har sökande redogjort för hur de körvägar renhållningsverket och räddningstjänsten behöver ha tillgång till ska utformas. Trafikavdelningen ville ha ett förtydligande kring antal p-platser, vilket sökande har kompletterat med.

På sökandes begäran har grannar givits tillfälle att yttra sig trots att ansökan är planelig. Ägarna till Ladugårdsmarken 5:1 och ägarna till Ladugårdsmarken 5:9 har yttrat sig emot förslaget.

Motivering av beslut

Fastigheten omfattas av detaljplan 1281K-P168 som vann laga kraft 2017-10-18. Enligt detaljplanen är området avsett för en ridanläggning. Ansökan är planenlig.

Ansökan uppfyller även de krav som finns på tillgänglighet och användbarhet, möjlighet att hantera avfall, samt utformning och anpassning till omgivningen. Åtgärderna bedöms inte påverka stads- och landskapsbilden eller befintliga natur- och kulturvärden på ett negativt sätt.

Ägarna till Ladugårdsmarken 5:9 har yttrat sig kring förslaget och ställt sig frågande till hur urin och gödsel från hästarna ska hanteras. I yttrandet påpekas även att det kommer vara viktigt att kanalisera gång- cykel- och hästtrafik längs den nord-sydliga passagen mellan tomterna, och att det troligen tillkommer ett fårstaket kring Ladugårdsmarken 5:9. Enligt yttrandet kan en ridanläggning medföra en olägenhet i form av lukt och flugor för golfklubben på Ladugårdsmarken 5:9. Vidare anføres att en förprovning hos Länsstyrelsen ska göras.

Sökande har förklarat att urin och gödsel kommer samlas i en container och transporteras bort. Den befintliga gång- och ridstigen ligger delvis på kommunal mark och delvis på Ladugårdsmarken 5:9. Remsan är planlagd som mark tillgänglig för vandring och ridning, men ingår inte i denna bygglovsansökan eftersom inga bygglovspliktiga åtgärder föreslås här. Hur eventuella trafikregler ska formuleras granskas inte i bygglovet. I planarbetet har lämpligheten i att lokalisera hästverksamhet på platsen prövats. Att hästarna för lukt och flugor med sig är därför heller inget som utreds på nytt i bygglovet. Länsstyrelsen prövar möjligheten att ge sitt tillstånd för åtgärderna separat. Ansökan till Länsstyrelsen är enligt sökande inlämnad.

I yttrandet från ägaren till Ladugårdsmarken 5:1 anføres att ansökan ska avslås med hänsyn till följande. I ansökan framgår endast hur dagvatten leds fram till fastighetsgränsen, men inte längre. Enligt yttrandet finns det ett detaljplanekrav på att vattnet ska pumpas till anläggningen på Klosterängsvägen utanför planområdet. Därför behövs det förtydligas hur vattnet leds vidare dit. Enligt yttrandet ska det även framgå hur dagvatten bortförs redan från byggstart. Ytterligare en synpunkt är att det inte framgår i ansökan vad som ska hända med den befintliga jordbruksdräneringen. Denna dränering leder vatten via Ladugårdsmarken 5:1 till Svenstorps dikesföretag. Ägaren till Ladugårdsmarken 5:1 tillåter inte att dagvattenhantering fortsatt sker på detta vis. Vidare påtalas att pumpstationen inte är redovisad, och att jordbruksmarken på Ladugårdsmarken 5:1 kommer påverkas negativt av skuggning till följd av nya byggnader

och ändrad topografi. Ingen konsekvensanalys har gjorts av hur nya träd och höjdförhållanden kommer påverka grannfastigheten.

Stadsbyggnadskontoret menar att sökande har redogjort väl för hur dagvatten ska omhändertas. Ett dagvattenmagasin planeras norr om ridhuset. Vattnet kommer ledas vidare till VA-syds nät söder om fastigheten. Sökande har intygat att den befintliga dräningsringen kommer att avvecklas. I detaljplanen finns ingen bestämmelse om vart vatten ska ledas, men en upplysning om vilket flöde som inte får överskridas. Upplysningen indikerar att vatten ska ledas antingen till VA-syds ledningsnät, eller till Svenshögs dikesföretag, vilket alltså är helt i enlighet med ansökan. Stadsbyggnadskontoret ställer inget krav på att sökande ska redovisa hur vattnet leds vidare i VA-syds avrinningsområde utanför fastighetsgränsen. Hur vattnet hanteras under byggskedet kommer utredas under det tekniska samrådet. Pumpstationen redovisas inte eftersom det ännu inte är klargjort hur den ska se ut. Om det behövs en bygglovspliktig konstruktion ska bygglov sökas för denna separat innan den byggs.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att marken på Ladugårdsmarken 5:1 inte kommer skuggas av nya hus, träd eller förändrad topografi. Träden är inte bygglovspliktiga och påverkar inte bygglovet. Risken för skuggning är så liten att någon konsekvensutredning kring detta inte krävs. Åtgärderna bedöms inte medföra någon betydande olägenhet för ägaren till Ladugårdsmarken 5:1, eller någon annan granne.

Sammanfattningsvis medför yttrandena ingen annan bedömning än att ansökan uppfyller kraven i 2 och 8 kap. PBL. Bygglov kan därför beviljas.

Avgift

Nämnden får enligt 12 kap. 8 § plan- och bygglagen (PBL) ta ut avgift för sin handläggning. Bygglovsavgiften för ditt ärende är 112 200,00 kr och är uträknad efter byggnadsnämndens taxa. Avgift tas ut för beslut om lov, grannehörande och expediering och kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar.

Vi kommer att fakturera avgiften separat. Fakturan skickas till dig som sökande eller till den du meddelat som fakturamottagare.

Lagbestämmelser som beslutet grundar sig på

Av 9 kap. 30 § första stycket PBL framgår att bygglov ska ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om

1. den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser
 - a) överensstämmer med detaljplanen, eller
 - b) avviker från detaljplanen men avvikelsen har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning enligt denna lag eller äldre bestämmelser eller vid en fastighetsbildning enligt 3 kap. 2 § första stycket andra

- meningen fastighetsbildningslagen,
2. åtgärden inte strider mot detaljplanen,
3. åtgärden inte måste avvakta att genomförandetiden för detaljplanen börjar löpa, och
4. åtgärden 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 §§.

Av 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5 PBL framgår att bebyggelse och byggnadsverk 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 samt möjligheterna att hantera avfall.

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

Enligt 2 kap. 9 § PBL får lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk inte ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket 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.

I 8 kap. PBL finns regler om vilka krav som ställs på byggnader. Där står det bland annat att en byggnad ska vara lämplig för sitt ändamål, ha en god form-, färg- och materialverkan, och vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga (8 kap. 1 §).

Beslutet kan överklagas till Länsstyrelsen Skåne. Information om hur du överklagar hittar du sist i detta beslut.

För byggnadsnämnden

Fredrika Lönnaeus
Bygglovsarkitekt

Beslutet har signerats elektroniskt och saknar därför namnunderskrift.

Beslutet expedieras till:

Sökanden

Fastighetsägaren

(om ej sökande)

Granne som erinrat sig delgivningskvitto

Kopia av beslutet skickas till:
Kontrollansvarig

Information om att lov har beviljats skickas till grannar och övriga sakägare. Övriga eventuella sakägare underrättas genom kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar.



Information om delegationsbeslut

Detta beslut är fattat med stöd av byggnadsnämndens delegationsordning (DO). Det betyder att en enskild tjänsteperson har getts rätt att i nämndens ställe fatta beslut i ärendet.

Så överklagar du ett beslut

Om du vill överklaga ett beslut ska du skriva till Länsstyrelsen Skåne. Överklagandet skickar du till Byggnadsnämnden, Box 41, 221 00 Lund eller via e-post till stadsbyggnadskontoret@lund.se. Byggnadsnämnden prövar om överklagandet har kommit in i rätt tid. Har det kommit in i tid, överlämnas ärendet till länsstyrelsen för prövning.

I överklagandet ska du ange byggnadsnämndens ärendenummer. Du ska också beskriva varför och på vilket sätt du vill att beslutet ska ändras. Överklagandet ska ha kommit in till byggnadsnämnden inom tre veckor från den dag du fick del av beslutet. Om du som överklagar är en part som företräder det allmänna (stat, kommun eller landsting) ska överklagandet ha kommit in inom tre veckor från den dag då beslutet meddelades. Om förenklad delgivning tillämpas gäller istället de regler som informerats om när ditt ärende inleddes.

Behöver du veta mer om hur du överklagar kan du ringa bygglovsavdelningen, telefon 046-359 50 00. För aktuella telefontider, se www.lund.se/bygglov.