



Stadsbyggnadskontoret
Bygglövsavdelningen

Delegationsbeslut
2022-10-21

Ärendenummer:
L 2022-001182

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

Serviceförvaltningen /
Lundafastigheter
Johan Zellbi
Box 41
221 00 Lund

Beslut om marklov samt avgift

Fastighetsbeteckning: LADUGÅRDSMARKEN 5:8
Ärende: Marklov för schaktning och utfyllnad

Beslut

Marklov beviljas.

Byggnadsnämnden beslutar att ta ut en avgift på 0,00 kr för handläggningen av ärendet.

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas, certifierad K:

Johan Rygge Zellbi
19680415-0750
SC1533-12

Påbörjande och slutförande

Du får inte påbörja markarbetena 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 markarbete måste du få ett slutbesked. För att byggnadsnämnden ska kunna ge ett slutbesked måste 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

Lovet upphör att gälla om du inte påbörjat markarbetena 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 arbete.

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 fått laga kraft.

Tekniskt samråd behövs inte i ärendet.

Teknisk handläggning ska ske inför startbesked. Kontakta inspektörsenheten via stadsbyggnadskontoret@lund.se eller 046-359 50 00 för information om vilka handlingar som behövs inför startbesked. Den som blir ansvarig byggnadsinspektör kommer att kontakta dig vid ett senare tillfälle.

Beskrivning av ärendet

Ansökan gäller markförändringar på två områden inom detaljplanen, ett i norr och ett i söder. Båda områdena ska bli del av den ridhusanläggning som framförallt planeras på Ladugårdsmarken 5:12.

Ansökan skickades på remiss till trafikavdelningen, tekniska förvaltningen och miljöförvaltningen. Ingen av dem hade någon erinran. Miljöförvaltningen upplyste om att de vill informeras om förorening och att återanvänt material kan kräva en anmälan.

Eftersom åtgärden avviker från detaljplanen har grannar fått tillfälle att yttra sig över ansökan. Efter att synpunkter inkommit från ägaren till Ladugårdsmarken 5:1 kompletterade sökande ansökan. Ansökan skickades ut på grannhörande på nytt med allt material inkluderat. Ägaren till Ladugårdsmarken 5:1 har därpå yttrat sig vidare.

Ägaren till fastigheten har getts möjlighet att yttra sig inför beslut.

Motivering av beslut

Fastigheten omfattas av detaljplan 1281K-P168 som fick laga kraft 2017-10-18. Enligt detaljplanen är det norra området avsett för parkändamål. Ansökan innebär att marken istället blir del av en betesvall som tillhör ridanläggningen. Den södra delen är planlagd som gata, men föreslås utformas som en grästäckt del av ridanläggningen. Ansökan är alltså planstridig.

Som svar på det senare grannhörandet yttrade ägaren till Ladugårdsmarken 5:1 att ansökan avviker väsentligt från detaljplanen.

Det syns på illustrationskartan att marken i norr är planlagd så att en dagvattendamm ska möjliggöras. I planbeskrivningen framgår att syftet med att planlägga marken som park var att säkerställa att dammen blir verklig. Även placeringen av parkmarken som ligger inklämd mellan

åker och ridanläggning tyder på att syftet aldrig varit något annat än att marken ska hantera dagvatten och bidra till ridanläggningen som helhet. Enligt ansökan placeras en dagvattendamm huvudsakligen på Ladugårdsmarken 5:12, väster om aktuellt område, och till viss del på Ladugårdsmarken 5:8. Stadsbyggnadskontoret menar att ansökan uppfyller planens syfte eftersom dagvattenfördröjningen är säkerställd, och eftersom den sökta åtgärden bidrar till ridanläggningen.

På illustrationsbilden som tillhör detaljplanen visas även att det södra området var tänkt som parkering och entré till Klosterängshöjden sydöst om området. I ansökan är marken täckt med parkgräs. Förslaget innebär inget större hinder om kommunen i framtiden vill skapa en parkering på platsen. Kommunen har som markägare inte haft någon erinran emot planavvikelsen. Det är inte de lovpliktiga åtgärderna, dvs schaktningen och utfyllnaden, som strider mot planen, utan användningen som betesvall och park. De sökta åtgärderna bidrar till att det övergripande syftet med detaljplanen, att möjliggöra en ridanläggning, uppfylls. Avvikelserna bedöms därför sammantagna vara små och kan medges.

Ägaren till Ladugårdsmarken 5:1 har även haft en rad andra synpunkter. I svaret på det första grannhörandet påtalades att handlingarna varit svåra att få tag i och personen som företräder grannfastighetens ägare inte hade fått information. Eftersom grannen har haft möjlighet att yttra sig en andra gång är dessa synpunkter inte längre relevanta.

I samma yttrande framfördes att ärendemeningen inte stämmer med ritningarna, samt att det inte framgår vad ansökan gäller eller hur den avviker från detaljplanen. Stadsbyggnadskontoret menar att ärendemeningen "marklov för schaktning och utfyllnad" är korrekt och att det framgår av ritningarna vilka markområden och åtgärder ansökan gäller. Det har även framgått i båda grannhörandena vilka avvikelserna från planen är.

Vidare framfördes i yttrandet att ägaren till grannfastigheten ska ha möjlighet att yttra sig även över bygglovet som gäller själva ridanläggningen på Ladugårdsmarken 5:12 eftersom de två loven hör samman. Stadsbyggnadskontoret menar att det inte finns någon skyldighet att höra grannar när en ansökan är planenlig. Det är heller inte felaktigt att ansöka om åtgärder på skilda fastigheter i separata ärenden.

Ytterligare en synpunkt var att uppgifterna om dagvattenledningar på principritningen för VA var felaktiga. Sökande har inför det andra grannhörandet förtydligat texten på ritningen så att eventuella missförstånd undviks.

I ansökan anges att vatten kommer ledas från dagvattendammen via ledningar på Ladugårdsmarken 5:8 till Svenshögs dikningsföretag. Sökande har lämnat in en ansökan till Mark- och miljödomstolen om

att få fortsätta leda vatten till dikesföretaget i samma ledning som används idag. Enligt ägaren till Ladugårdsmaren 5:1 bör markklov inte ges förrän målet är avgjort. Stadsbyggnadskontoret menar att det inte är ett hinder för bygglov att det inte är avgjort vilka ledningar som kommer användas. Sökande har visat att det går att hantera dagvatten och skyfall. Möjligheten att ansluta till VA-Syds ledningsnät söder om planområdet finns också kvar. I en upplysning i detaljplanen framgår att dagvatten ska ledas antingen till Svenshögs dikesföretag eller till VA-Syds ledningsnät. Ansökan är förenlig med detta.

I yttrandet från ägaren till Ladugårdsmarken 5:1 kommenterades även att det saknades höjdangivelser för vallen och träden mot Ladugårdsmaren 5:1, vilket krävs för att risken för skuggning ska framgå tydligt. Sökande har inför det andra grannhörandet uppdaterat ansökan med en sektion genom vallen och uppgifter om träden. Stadsbyggnadskontoret bedömer att risken att jordbruksmarken tar skada av skugga är mycket liten. Inte heller ägaren till Ladugårdsmarken 5:1 hade någon synpunkt rörande skugga efter att ha tagit del av den nya ritningen.

Den sista synpunkten i yttrandet är att ett staket vid fastighetsgränsen medför menligt intrång på grannfastigheten eftersom underhållet kräver åtkomst från två håll. Stadsbyggnadskontoret konstaterar att staket inte är bygglovspliktiga och därför inte granskas inom ramen för ärendet.

Åtgärden uppfyller kraven på varsamhet och bedöms kunna genomföras utan betydande olägenheter för omgivningen. Markklov kan därför beviljas.

Avgift

Nämnden får enligt 12 kap. 8 § PBL ta ut avgift för handläggning av ärenden. Bygglovsavgiften för ditt ärende är 1844,00 kr och är uträknad efter taxa antagen av kommunfullmäktige.

Avgiften för handläggningen av ett ärende avseende en viss ärendetyp framgår av respektive taxetabell. Beloppen i tabellerna har räknats fram genom att en framtagen handläggningskostnad per timme för verksamheten multiplicerats med tidsåtgången enligt tidsuppskattningen för varje ärendetyp. Enligt taxans tabell A 9 tas avgift ut för markklovpliktig åtgärd utan tekniskt samråd.

Eftersom handläggningen försenats har avgiften reducerats med fem femtedelar av avgiften, det vill säga 1844,00 kr.

Lagbestämmelser som beslutet grundar sig på

Enligt 9 kap. 35 § PBL ska markklov ges för en åtgärd som

1. inte strider mot en detaljplan eller områdesbestämmelser,
2. inte förhindrar eller försvårar det berörda områdets användning för bebyggelse,

3. inte medför olägenheter för användningen av sådana anläggningar som anges i 13 § 1,
4. inte medför störningar eller betydande olägenheter för omgivningen, och
5. uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § tredje stycket och 8 kap. 9-12 §§, om lovet avser en åtgärd inom ett område med detaljplan, eller av 2 kap. och 8 kap. 9-12 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser, om lovet avser en åtgärd utanför ett område med detaljplan.

Marklov får ges till en åtgärd som endast innebär en liten avvikelse från detaljplanen eller områdesbestämmelserna, om avvikelsen är förenlig med syftet med planen eller bestämmelserna.

Av 2 kap. 6 § tredje stycket PBL framgår att bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden ska skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

Av 2 kap. 9 § PBL framgår att lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk enligt denna lag inte får 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.

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:

Serviceförvaltningen / Lundafastigheter, förenklad delgivning

Per-Olof Danielsson, Tuvan Ladugårdsmarken 431, 225 91, Lund, förenklad delgivning

Ombud: Nils Hyllienmark, St Gråbrödersgatan 10, 222 22 Lund, förenklad delgivning

Underrättelse om kungörelse skickas till:

Rågrannar

Kopia av beslutet skickas till:
Kontrollansvarig



Information om delegationsbeslut

Detta beslut är fattat med stöd av byggnadsnämndens delegationsordning. 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. Beskriv varför du tycker att beslutet är fel och på vilket sätt du vill att det ska ändras.

När kan du överklaga

- Om du delgivits beslutet ska överklagandet ha kommit in till byggnadsnämnden inom tre veckor från den dag då du fick del av beslutet.
- Om förenklad delgivning tillämpas gäller de regler som informerats om när ditt ärende inleddes.
- Om du inte delgivits beslutet ska överklagandet ha kommit in till byggnadsnämnden inom fyra veckor från den dag beslutet kungjordes i Post- och Inrikes Tidningar.
- 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.

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