



§ 348

Dnr 00822/2021, SBF 2021-001767

Bröda 7:3 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus

Sammanfattning

Franz Varga, Jonstorpsvägen 265, 254 76 Allerum har lämnat in en ansökan avseende förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus.

Ärendet avser fastigheten Bröda 7:3 med adress Jonstorpsvägen 265.

Grannar har lämnat in synpunkter avseende ett befintligt servitut som ska respekteras, bedömningen görs att detta inte påverkas.

Ordförandens förslag

Ordförande instämmer i förvaltningens bedömning.

Ordförandens förslag till stadsbyggnadsnämnden är

att som förhandsbesked enligt 9 kap 17 § plan- och bygglagen meddela att den sökta åtgärden beviljas med villkor att byggnaden ska anpassas till lokal byggnadstradition,

att upplysa sökanden att de av Miljöförvaltningen, Lantmäteriet, NSVA och Öresundskraft meddelade föreskrifterna ska tas hänsyn till,

att upplysa sökanden att förhandsbesked inte innebär att åtgärden får påbörjas,

att upplysa sökanden att förhandsbeskedet upphör att gälla om ansökan om bygglov inte kommer in inom två år från det att beslutet vunnit laga kraft,

att förklara paragrafen omedelbart justerad.

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

att instämma i förvaltningens bedömning och som förhandsbesked enligt 9 kap 17 § plan- och bygglagen meddela att den sökta åtgärden beviljas med villkor att byggnaden ska anpassas till lokal byggnadstradition,

att upplysa sökanden att de av miljöförvaltningen, lantmäteriet, NSVA och Öresundskraft meddelade föreskrifterna ska tas hänsyn till,

att upplysa sökanden att förhandsbesked inte innebär att åtgärden får påbörjas,

att upplysa sökanden att förhandsbeskedet upphör att gälla om ansökan om bygglov inte kommer in inom två år från det att beslutet vunnit laga kraft,

att förklara paragrafen omedelbart justerad.



Beslutet ska skickas till

Sökande:

Franz Varga, Jonstorpsvägen 265, 254 76 Allerum

Grannar, för information:

Malin Berglund, Jonstorpsvägen 259, 254 76 Allerum

Dan Berglund, Jonstorpsvägen 259, 254 76 Allerum

Bygglov



Stadsbyggnadsnämnden

Sammanträdesdatum 21 oktober 2021

Bröda 7:3 – Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus Dnr 822/2021 SBF 2021-001767

Sammanfattning

Franz Varga, Jonstorpsvägen 265, 254 76 Allerum har lämnat in en ansökan avseende förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus.

Ärendet avser fastigheten Bröda 7:3 med adress Jonstorpsvägen 265.

Grannar har lämnat in synpunkter avseende ett befintligt servitut som ska respekteras, bedömningen görs att detta inte påverkas.

I ärendet finns följande handlingar

- Tjänsteskrivelse
- Bilaga med utredning och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Ordförandens förslag till stadsbyggnadsnämnden

Ordförande instämmer i förvaltningens bedömning.

Ordförandens förslag till stadsbyggnadsnämnden är

att som förhandsbesked enligt 9 kap 17 § plan- och bygglagen meddela att den sökta åtgärden beviljas med villkor att byggnaden ska anpassas till lokal byggnadstradition,

att upplysa sökanden att de av Miljöförvaltningen, Lantmäteriet, NSVA och Öresundskraft meddelade föreskrifterna ska tas hänsyn till,

att upplysa sökanden att förhandsbesked inte innebär att åtgärden får påbörjas,

att upplysa sökanden att förhandsbeskedet upphör att gälla om ansökan om bygglov inte kommer in inom två år från det att beslutet vunnit laga kraft,

att förklara paragrafen omedelbart justerad.

Christian Orsing
Ordförande

Beslutet ska skickas till

Sökande:

Franz Varga, Jonstorpsvägen 265, 254 76 Allerum

Grannar, för information:

Malin Berglund, Jonstorpsvägen 259, 254 76 Allerum

Dan Berglund, Jonstorpsvägen 259, 254 76 Allerum

Bygglov



Stadsbyggnadsnämnden

Sammanträdesdatum 21 oktober 2021

Bröda 7:3 – Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus

Dnr SBF 2021-001767

Sammanfattning

Franz Varga, Jonstorpsvägen 265, 254 76 Allerum har lämnat in en ansökan avseende förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus.

Ärendet avser fastigheten Bröda 7:3 med adress Jonstorpsvägen 265.

Grannar har lämnat in synpunkter avseende ett befintligt servitut som ska respekteras, bedömningen görs att detta inte påverkas.

I ärendet finns följande handlingar

- Bilaga med utredning och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning.

Förvaltningens förslag till stadsbyggnadsnämnden

Stadsbyggnadsförvaltningens förslag till stadsbyggnadsnämnden är

att som förhandsbesked enligt 9 kap 17 § plan- och bygglagen meddela att den sökta åtgärden beviljas med villkor att byggnaden ska anpassas till lokal byggnadstradition,

att upplysa sökanden att de av Miljöförvaltningen, Lantmäteriet, NSVA och Öresundskraft meddelade föreskrifterna ska tas hänsyn till,

att upplysa sökanden att förhandsbesked inte innebär att åtgärden får påbörjas,

att upplysa sökanden att förhandsbeskedet upphör att gälla om ansökan om bygglov inte kommer in inom två år från det att beslutet vunnit laga kraft,

att förklara paragrafen omedelbart justerad.

Anna Möller
Stadsbyggnadsdirektör

Björn Bendsorp-Redestam
Avdelningschef

Beslutet ska skickas till

Sökande:
Franz Varga, Jonstorpsvägen 265, 254 76 Allerum

Grannar, för information:
Malin Berglund, Jonstorpsvägen 259, 254 76 Allerum
Dan Berglund, Jonstorpsvägen 259, 254 76 Allerum

Bröda 7:3 – Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus

Dnr SBF 2021-001767

Franz Varga, Jonstorpsvägen 265, 254 76 Allerum har ansökt om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus.

Ansökan avser fastigheten Bröda 7:3 med adress Jonstorpsvägen 265.

Bakgrund

Sökanden önskar stycka av en fastighet och uppföra ett nytt enbostadshus om ca 120 kvm.

Aktuell fastighet har en areal av 2112 m² och är taxerad som småhusenhet. Fastigheten är sedan tidigare bebyggd med ett bostadshus. Enligt ansökan blir den nya tomten ca 800 kvm och den ursprungliga tomten blir ca 1300 kvm.

Fastigheten ingår enligt stadens översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 18 maj 2010 och aktualitetsförklarad av kommunfullmäktige 26 februari 2014 samt 12 juni 2018, i riksintresseområde för kulturmiljövård, enligt 3 kap 6 § miljöbalken.

Fastigheten ligger utanför detaljplanerat område men inom områdesbestämmelser för Allerums Kyrkby.

Fastigheten omfattas av Allerum-Hjälmskult, Ändring av Helsingborgs översiktsplan, antagen den 27 mars 2013. Översiktsplanen förklarades aktuell av kommunfullmäktige den 12 juni 2018. Fastigheten ingår i delområde G, för vilket översiktsplanen anger att ny bebyggelse ”bör vara mer varierande som kedjehus, radhus, marklägenheter och parhus.

Granneyttranden

Berörda grannar har getts möjlighet att lämna synpunkter på ansökan. Synpunkter har inkommit från ägarna till Bröda 2:4. Av synpunkterna framgår att det finns ett avtalsservitut för jordvärmeledning från fastigheten Bröda 2:4 som berör Bröda 7:3 med att de inte har några invändningar om gällande detaljplan följs och avtalsservitut respekteras.

Remissyttranden

Kulturförvaltningens stadsantikvarie har i yttrande framfört att de inte har någon erinran samt att den tillkommande volymen är låg och ligger i direkt anslutning till en grupp byggnader vilket gör att det nya huset inte kommer att inverka i någon större utsträckning på det öppna odlingslandskapet.

Miljöförvaltningen har i yttrande framfört att de inte har någon erinran under förutsättning att en anslutning till det kommunala vatten- och avloppssystemet görs.

NSVA har i yttrande framfört att de inte har någon erinran samt att fastigheten ligger inom kommunalt verksamhetsområde för Vatten och Spillvatten och Dagvatten gata. Fastighetens dagvatten ska tas om hand enligt LOD, Lokalt Omhändertagande av Dagvatten.

Öresundskraft har i yttrande framfört att de inte har någon erinran samt att det kan finnas ledningar inom arbetsområdet. Utsättning ska begäras och grävinstruktioner följas.

Stadsbyggnadsförvaltningens yttrande

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 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.

Av 2 kap 6 a § plan- och bygglagen framgår att vid planläggning och i ärenden om bygglov enligt denna lag ska bostadsbyggnader

1. lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att förebygga olägenhet för människors hälsa i fråga om omgivningsbuller, och
2. utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till möjligheterna att förebygga olägenhet för människors hälsa i fråga om omgivningsbuller.

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 tillåtelse 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 40 § plan- och bygglagen framgår bl. a. att om ett bygglov avser nybyggnad eller tillbyggnad av en bostadsbyggnad utanför ett område med detaljplan ska det, om det inte kan anses obehövt med hänsyn till bullersituationen, även framgå beräknade värden för omgivningsbuller vid bostadsbyggnadens fasad och vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

De uppmätta värdena för omgivningsbuller är enligt kommunens bullerkartering 40-44 dBA.

Av översiktsplanen framgår, beträffande byggande utanför tätorterna, att för att bevara landskapsammanhang och kulturmiljöer, och för att uppnå målen om hållbar stadsutveckling, bör småbyar och husgrupper på landsbygden, utan kollektivtrafikförsörjning och utan egen service, endast tillåtas växa inom det område som redan är ianspråktaget för bebyggelse. Enstaka av-

Stadsbyggnadsförvaltningen

Avdelningen för Stadsplanering

styckningar kan beviljas och planer för små bostadskompletteringar kan prövas. I reella tal handlar det om att endast enstaka nya bostäder kan prövas lämpliga i varje husgrupp.

Stadsbyggnadsförvaltningens yttrande

De av grannarna uppmärksammade avtalsservitutet för jordvärme bedöms inte påverkas av ett positivt förhandsbesked så byggnationen inte placeras i närheten av den del av som berörs. Skäl att avslå ansökan finns inte.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att eftersom fastigheten omfattas av områdesbestämmelser för Allerums kyrkby föreligger en utökad bygglovs-, rivnings- och marklovsplikt i området. Detta bedöms bidra till att den särskilt värdefulla kulturmiljön inte ska skadas även om detta aktuella bostadshus tillkommer.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer vidare att föreslagen avstyckning och bebyggelse är ett bra exempel på acceptabel förtätning i Allerum. Jordbruksmark ianspråk tas inte och nybyggnationen sker i ett läge där påverkan på kulturmiljövärdena bedöms som mycket liten.

I handläggningen har även enheten för översiktsplanering deltagit.

Med stöd av ovanstående föreslår stadsbyggnadsförvaltningen att ansökan om förhandsbesked beviljas med stöd av 9 kap. 17 § plan- och bygglagen med villkor att byggnaden ska anpassas till lokal byggnadstradition.

Sökanden upplyses om att förhandsbeskedet inte innebär att åtgärden får påbörjas.

Avgift

Avgiften för beslutet är 8 521 kronor enligt taxa som har beslutats av kommunfullmäktige 2011-04-27 § 50. Faktura kommer att skickas separat.

Handlingar som ligger till grund för förslag till beslut

Remiss - Svar MF	2021-09-09
Remiss - Svar	2021-09-08
Övrigt	2021-09-08
Remiss - Svar	2021-09-08
Övrigt	2021-09-08
Remiss - Svar	2021-09-08
Övrigt	2021-09-08
Remiss - Svar	2021-09-08
Övrigt	2021-09-08
Övrigt	2021-09-07
Remiss - Svar	2021-09-07
Remiss - Svar ÖP med info	2021-09-06
Remiss - Svar ÖKAB - med info	2021-09-03
Remiss - Svar	2021-08-31
Remiss - Svar	2021-08-30
Fotografi/bild foton	2021-08-29
Ansökan	2021-08-18
Situationsplan + fasad	2021-08-18