

Bygg- och miljönämnden

Osbyholm 1:143, Osbyholm 1:145 och Osbyholm 1:245 (Osbyholm Slottsvägen 2-6) – Ansökan om bygglov för nybyggnad av tre flerbostadshus (marklägenheter) sex förråd samt 11 parkeringsplatser

Förslag till beslut

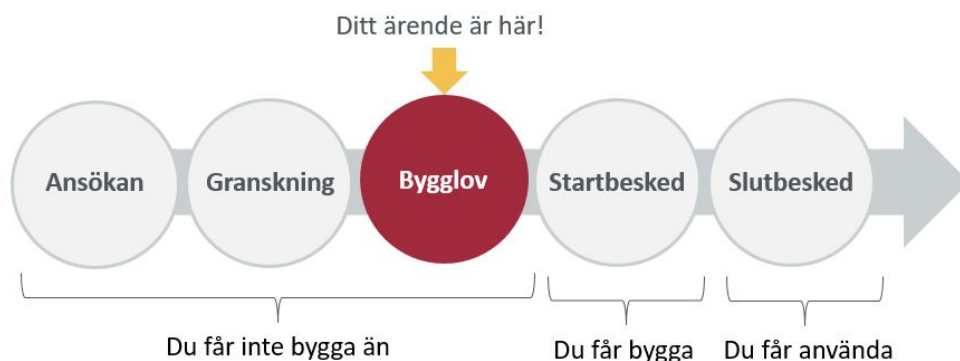
Bygglov beviljas för nybyggnad av tre flerbostadshus (marklägenheter), sex förråd samt 10 parkeringsplatser.

Beslutet är fattat med stöd av 9 kap 30 § Plan- och bygglagen samt 9 kap 35 § Plan- och bygglagen.

Avgift enligt antagen taxa är 62 551 kr.

Kontrollansvarig är Patrik Adolfsson (ADEB Byggkonsulterna AB), Tygelsjövägen 146, 218 72 Tygelsjö.

Upplysning



Faktura för avgifter enligt lov kommer att skickas separat.

Bygg & Miljö

Beslutet om bygglov och marklov kommer att kungöras i Post- och inrikes tidningar. Vi kommer även meddela berörda grannar att ni fått bygglov och marklov.

Ni får inte börja bygga innan det har gått fyra veckor från att beslutet har kungjorts i Post- och inrikes tidningar. Normalt kungör vi beslutet två vardagar efter beslutsdatumet för ditt lov. Ni får inte påbörja arbetet innan ni har fått ett startbesked från oss.

För ert ärende krävs utstakning och lägeskontroll.

Ni kan beställa utstakning av byggnadens läge genom Geoinfo Mittskåne på bifogad blankett. Ni kan även välja att anlita en annan med mätningsteknisk kompetens. Om ni anlitar annan mättekniker ska denna godkännas av Geoinfo Mittskåne. Ni beställer lägeskontrollen genom Bygg & Miljö på bifogad blankett. Geoinfo Mittskåne tar betalt för utstakning och lägeskontroll separat.

Ni ska lämna in en ansökan till Mittskåne Vatten för installation av vatten och avlopp i en ny byggnad.

Bygger ni om på er fastighet finns möjlighet att MittSkåne Vatten kan kontrollera era rörledningar på tomten så rörledningarna inte är felkopplade. Detta utförs kostnadsfritt. För mer information, var god kontakta Mittskåne Vatten.

Ert bygglov måste påbörjas inom två år och avslutas inom fem år från den dag då beslutet fått laga kraft. Ni har påbörjat ert bygglov när ni har fått ert startbesked. Påbörjar ni inte ert lov inom två år slutar lovet att gälla.

Hur du överklagar

Detta beslut kan överklagas. Du ska skriva överklagan till Länsstyrelsen i Skåne, men skicka den till Hörby kommun, Bygg- och miljönämnden, 242 80 Hörby. Bygg- och miljönämnden måste ha fått din överklagan senast 3 veckor efter den dag du tog del av beslutet för att kunna pröva den. Har överklagan kommit in i rätt tid kommer den att skickas vidare till länsstyrelsen.

Hur du utformar överklagandet

Ange vilket beslut du överklagar genom att ange ärendets beslutsdatum, diarienummer och fastighetsbeteckning.

Skriv att du överklagar beslutet, varför du tycker att beslutet är fel och hur du vill att beslutet ska ändras.

Bifoga handlingar eller annat som du tycker stöder din uppfattning.

Bygg & Miljö

Underteckna skrivelsen och förtydliga namnteckningen.

Ange ditt namn, adress, e-postadress och telefonnummer.

Övrig information

Om du anlitar ombud kan ombudet underteckna överklagan. Skicka i så fall med en fullmakt.

Sammanfattning av ärendet

Ansökan om bygglov inkom 2020-12-07 på fastigheterna Osbyholm 1:143, Osbyholm 1:145 och Osbyholm 1:245. Fastigheten ligger inom detaljplan 1266-P08/169 laga kraft 2008-05-28 med fem års genomförandetid.

Detaljplanen anger bland annat bostäder upp till 250 m² byggnadsarea per fastighet i en våning.

Föreslagen åtgärd innebär att tre flerbostadshus uppförs, en på varje fastighet, med en total byggnadsarea om 687 m². Till detta kommer två förråd på varje fastighet, totalt sex stycken som tillsammans är 54 m². Byggnaderna kommer att utföras likt de byggnader som ligger granne med fasader i båda trä och puts och tegelröda takpannor. Längs med Osbyholm Slottsvägen kommer tio nya parkeringsplatser att anläggas. Alla föreslagna åtgärder bedöms följa gällande detaljplan.

Förslag till beslutsmotivering

Föreslagen åtgärd följer gällande detaljplan och bedöms passa väl in på platsen och i området. Åtgärderna bedöms följa utformningskraven i 2 och 8 kap Plan- och bygglagen. Bygglov ska därmed beviljas i enlighet med 9 kap 30 § Plan- och bygglagen.

Beskrivning av ärendet**Bakgrund**

Ansökan om bygglov inkom 2020-12-07 på fastigheterna Osbyholm 1:143, Osbyholm 1:145 och Osbyholm 1:245. Fastigheten ligger inom detaljplan 1266-P08/169 laga kraft 2008-05-28 med fem års genomförandetid.

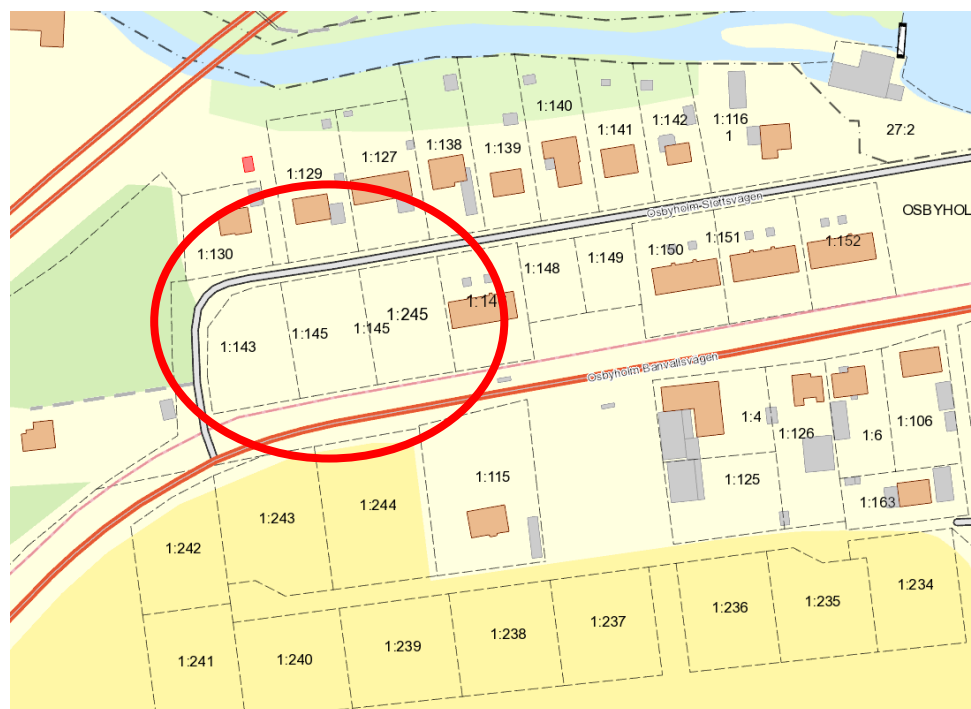
Detaljplanen anger följande planbestämmelser:

- BI = Bostadsändamål, en våning
- <3,5> = Högsta tillåtna byggnadshöjd i meter
- <20-45 = Minsta resp. största taklutning i grader
- e1:250 = största totala byggnadsarea i m²
- e2:1200 = Minsta tomtarea i m²
- u = marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
- Prickad mark får inte bebyggas

Bygg & Miljö

- Korsprickad mark får endast bebyggas med uthus och garage
- Takkupor och frontespiser får uppföras i begränsad omfattning utan att inverka på byggnadshöjden eller våningsantalet, men får inte uppta mer än en tredjedel av takets sammanlagda längd på ömse sidor
- Endast källarlösa byggnader får uppföras.
- Byggnader skall uppföras med sadeltak
- Mur/staket får uppföras vid tomtgräns, maximalhöjd 1,2 meter mot Banvallsvägen.

Föreslagen åtgärd innebär att tre flerbostadshus uppförs, en på varje fastighet. Varje bostadshus har en byggnadsarea om 229 m² och innehåller tre marklägenheter. Totalt blir det en byggnadsarea om 687 m². Till detta kommer två förråd på varje fastighet, totalt sex stycken förråd. Förråden är 9 m² stora och blir tillsammans 54 m².



Byggnaderna kommer att utföras likt de byggnader som ligger granne. Fasaderna kommer att utföras så att två tredjedelar görs i trä och en tredjedel med puts. Taket utförs som sadeltak klätt med tvåkupiga tegelröda pannor. Gavlarna kommer att utformas som brandväggar då byggnaderna placeras inom 8 meter från varandra. Norr om byggnaderna kommer förråden att placeras liksom parkeringsplatserna.

Längs med Osbyholm Slottsvägen kommer tio nya parkeringsplatser att anläggas för boende och besökare. Två av dessa är handikappanpassade. Åtgärderna följer kommunens parkeringspolicy. Alla föreslagna åtgärder bedöms följa gällande detaljplan.

Bygg & Miljö**Gällande bestämmelser**

Plan- och bygglagen 2 kap 2 §

Planläggning och prövningen i ärenden om lov eller förhandsbesked enligt denna lag ska syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 kap. och 4 kap. 1–8 §§ miljöbalken ska tillämpas. Lag (2014:862).

Plan- och bygglagen 2 kap 4 §

Vid planläggning och 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.

Plan- och bygglagen 2 kap 5 §

Vid planläggning och 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.

Plan- och bygglagen 2 kap 6 §

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 kulturvårderna 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.*

Första stycket gäller också i fråga om skyltar och ljusanordningar.

Vid planläggning och i andra ärenden samt vid åtgärder avseende byggnader som inte ingår i ett ärende enligt denna lag ska bebyggelseområdets särskilda historiska,

Bygg & Miljö

kulturbeskyddade, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas. Lag (2014:477).

Plan- och bygglagen 2 kap 9 §

Planläggning av mark och vattenområden samt lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk, skyltar och ljusanordningar enligt denna lag får inte ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket, skylten eller ljusanordningen 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.

Plan- och bygglagen 8 kap 1 §

En byggnad ska

- 1. vara lämplig för sitt ändamål,*
- 2. ha en god form-, färg- och materialverkan, och*
- 3. vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.*

Plan- och bygglagen 8 kap 4 §

Ett byggnadsverk ska ha de tekniska egenskaper som är väsentliga i fråga om

- 1. bärförmåga, stadga och beständighet,*
- 2. säkerhet i händelse av brand,*
- 3. skydd med hänsyn till hygien, hälsa och miljön,*
- 4. säkerhet vid användning,*
- 5. skydd mot buller,*
- 6. energibushållning och värmeisolering,*
- 7. lämplighet för det avsedda ändamålet,*
- 8. tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga,*
- 9. bushållning med vatten och anfall,*
- 10. bredbandsanslutning, och*
- 11. laddning av elfordon.*

Vad som krävs för att ett byggnadsverk ska anses uppfylla första stycket framgår av föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 2 §. Lag (2020:239).

Plan- och bygglagen 9 kap 2 §

Det krävs bygglov för

- 1. nybyggnad,*
- 2. tillbyggnad, och*
- 3. annan ändring av en byggnad än tillbyggnad, om ändringen innebär att*
 - a) byggnaden helt eller delvis tas i anspråk eller inreds för ett väsentligen annat ändamål än det som byggnaden senast har använts för eller enligt senast beviljade bygglov*

har anpassats till utan att den avsedda användningen kommit till stånd,

b) det i byggnaden inreds någon ytterligare bostad eller någon ytterligare lokal för handel, hantverk eller industri, eller

c) byggnaden byter färg, fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial eller byggnadens yttre utseende avsevärt påverkas på annat sätt.

Första stycket 3 c gäller bara om byggnaden ligger i ett område som omfattas av en detaljplan.

Plan- och bygglagen 9 kap 10 §

Det krävs rivningslov för att riva en byggnad eller en del av en byggnad

1. inom ett område med detaljplan, om kommunen inte har bestämt något annat i planen, och

2. utanför ett område med detaljplan, om kommunen i områdesbestämmelser har bestämt att ett rivningslov krävs.

Det krävs dock inte rivningslov, om byggnaden eller byggnadsdelen får uppföras utan bygglov och kommunen i detaljplanen eller områdesbestämmelserna inte har bestämt att det krävs rivningslov.

Plan- och bygglagen 9 kap 25 §

Byggnadsnämnden ska underrätta dem som avses i 5 kap. 11 § första stycket 2 och 3 och ge dem tillfälle att yttra sig över en ansökan som avser en åtgärd som

1. innebär en avvikelse från en detaljplan eller områdesbestämmelser, eller

2. ska utföras i ett område som inte omfattas av en detaljplan, inte är reglerad i områdesbestämmelser och inte heller är en sådan åtgärd som avses i 31 a § 1.

Om ett stort antal personer ska underrättas, får nämnden tillämpa 5 kap. 35 § första stycket 2.

Underrättelse enligt första stycket behöver inte ske om det är uppenbart att lov inte kan ges. Lag (2015:668)

Plan- och bygglagen 9 kap 27 §

Byggnadsnämnden ska handlägga ärenden om lov och förbandsbesked skyndsamt. Nämnden ska meddela sitt beslut om lov eller förbandsbesked inom tio veckor från

1. den dag ansökan kom in till nämnden, eller

2. den senare dag då ytterligare underlag kom in till nämnden från sökanden på hans eller hennes initiativ.

Om nämnden inom tre veckor från den dag som anges i första stycket 1 eller 2 har förelagt sökanden enligt 22 § första stycket att avhjälpa en brist i ansökan, räknas tidsfristen i första stycket från den dag då bristen avhjälpes.

Om det är nödvändigt på grund av handläggningen eller utredningen i ärendet, får den tidsfrist som anges i första stycket förlängas en gång med högst tio veckor.

Plan- och bygglagen 9 kap 30§

Bygg & Miljö

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 avvikelserna 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 (1970:988),
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 §§.

Om åtgärden är en sådan ändring av en byggnad som avses i 2 § första stycket 3 b eller c, ska bygglov ges även om fastigheten eller byggnaden inte uppfyller kraven i första stycket 1.

Sådana åtgärder som genomförts utan bygglov med stöd av 4-4 c §§ eller motsvarande äldre bestämmelser ska inte beaktas vid bedömningen av om ett byggnadsverk eller en åtgärd överensstämmer med detaljplanen. Lag (2018:636).

6 kap 1 § Plan- och byggförordningen

I fråga om andra anläggningar än byggnader kräns det bygglov för att anordna, inrätta, uppföra, flytta eller väsentligt ändra

1. nöjesparker, djurparker, idrottsplatser, skidbackar med liftar, kabinbanor, campingplatser, skjutbanor, småbåtshamnar, friluftsbad, motorbanor och golfbanor,
2. upplag och materialgårdar,
3. tunnlar och bergrum som inte är avsedda för väg, järnväg, tunnelbana, spårväg eller gruvarbete,
4. fasta cisterner och andra fasta anläggningar för kemiska produkter som är hälso- och miljöfarliga och för varor som kan medföra brand eller andra olyckshändelser,
5. radio- eller telemaster eller torn,
6. vindkraftverk som
 - a) är högre än 20 meter över markytan,
 - b) placeras på ett avstånd från gränsen som är mindre än kraftverkets höjd över marken,
 - c) monteras fast på en byggnad, eller
 - d) har en vindturbin med en diameter som är större än tre meter,
7. murar och plank,
8. parkeringsplatser utombus,
9. begravningsplatser, och
10. transformatorstationer.

Förordning (2014:225).

Förvaltningens förslag till beslut

Bygglov beviljas för nybyggnad av tre flerbostadshus (marklägenheter), sex förråd samt tio parkeringsplatser.

Beslutet är fattat med stöd av 9 kap 30 § Plan- och bygglagen samt 9 kap 35 § Plan- och bygglagen.

Avgift enligt antagen taxa är 63 551 kr.

Kontrollansvarig är Patrik Adolfsson (ADEB Byggkonsulterna AB), Tygelsjövägen 146, 218 72 Tygelsjö.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse 2021-02-05
- Situationsplan Osbyholm 1:143 2021-02-05
- Situationsplan Osbyholm 1:145 2021-02-05
- Situationsplan Osbyholm 1:245 2021-02-05
- Fakturaunderlag 2021-02-04
- Fasad-, plan- och sektionsritning förråd 2021-02-04
- Planritning 2021-02-04
- Kulör-PM 2021-02-04
- Fasad- och sektionsritning 2021-02-04
- Ansökan om lov 2020-12-07

Beslutet skickas till

- Sökande

Kajsa Blomberg
Bygglovsarkitekt