

## Utredning av ärendet inför förslag till beslut avseende ansökan om förhandsbesked för två enbostadshus på fastigheten Stora Uppåkra 8:9.

### Aktuella lagrum

#### Bestämmelser plan- och bygglagen

Plan- och bygglagen(2010:900), 9 kapitlet:

17 § 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.

18 § 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.

### Handläggning av ärendet

Får åtgärden gälla områdesbestämmelser 1230-P98/94

I områdesbestämmelserna kan följande bestämmelser utläsas för den aktuella fastigheten:

”En förutsättning, för att bykarakteren skall kunna bevaras, blir då, att man kan finna nya användningar av de ekonomibyggnader som inte längre behövs för jordbruket, samt att detta kan ske utan att medföra andra störningar i miljön.

För att på längre sikt hålla liv i byn kan det också bli nödvändigt att tillåta enstaka nya bostadshus, under förutsättning, givetvis, att eventuellt tillkommande byggnad placeras i direkt anslutning till befintlig bebyggelse och så att den på intet vis kommer att dominera bybilden samt till skala, utformning, materialval och färgsättning anpassas till bebyggelsen i övrigt. Ny bebyggelse av gruppbebyggelse även av mycket begränsad omfattning är däremot helt olämplig”

Prövningen i ärenden om bl.a. förhandsbesked ska syfta till att mark- och vattenområden används för de ändamål som området mest är lämpad för med hänsyn till läge, beskaffenhet och behov. Företräde ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning och vid prövningen om marken är lämplig så ska bestämmelserna om hushållning i 3 kap miljöbalken tillämpas (2 kap 2§ PBL). Enligt mark och miljödomstolens avgörande den 1 april 2016 i mål nr P 4087-87 så avser begreppet

jordbruksmark kultiverad och naturlig mark. Marken är brukningsvärd om den med sitt läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är väl lämpad för jordbruksproduktion.

Det sökta området omsluts av trädallé i väst- och östlig riktning. Enligt Riksantikvarieämbetet så gäller biotopskydd för allé av minst fem planterade lövträd i enkel eller dubbel rad. Vid platsbesök noteras att det är fler än 5 träd per rad och allén bör såldes omfattas av biotopskydd.

Vidare noteras att det sökta området inte har en naturlig terräng utan att ytan har terrasserats vid något tillfälle. Detta har skapat en nivåskillnad i den norra delen där marknivån är ca 2 meter högre än väg 882. (se ortofoto)

Då det sökta området omsluts av dels en trädallé som bör vara skyddad, dels att markarbete vid något tillfälle utförts så anses brukningsvärdet ringa och svårbrukat enligt hushållsbestämmelserna i 3 kap och 4 kap. 1-8 §§ samt 2 kap 2 § PBL.

Det finns vid detta skede inget skäl att anta att någon dispens avseende ett eventuellt alléskydd skulle ges för att sambruka fastigheten, var på stadsbyggnadsnämnden får utgå från det förhållande som råder.

Vid prövning av förhandsbesked så gör byggnadsnämnden en lokaliseringsprövning för att utreda att det också ska vara lämpligt avstånd till naturområden, fornminnen, anläggningar, vägar samt ledningar i marken, luften möjligheten att ordna eget vatten och avlopp. Stadsbyggnadsnämnden upplyser därför att det finns en ledningsrätt avseende starkström som går över fastighetens norra och västra del. Vid kommande bygglovsprövning bör ett lämpligt avstånd för byggnader hållas.

Övriga punkter bedöms vara utredda enligt det material som sökande har uppvisat i sin ansökan.

### **Verksamhetsområde**

Fastigheten ligger inom kommunalt verksamhetsområde avseende spill- och tappvatten.

### **Fornlämningar**

Aktuell fastighet ligger inom område med möjliga fornlämningar. Då möjliga fornlämningar är registrerade på fastigheten kan tillstånd krävas av länsstyrelsen enligt kulturmiljölagen. Tillstånd för markarbetena ska i god tid inhämtas från Länsstyrelsen.) Påträffas fornlämningar skall markarbetena- i enighet med 2 kap. 10 § lagen om kulturminnen mm - omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

### **Grannehörande**

Kända sakägare har hörts avseende sökt förhandsbesked.

### **Följande yttrande har inkommit från berörda sakägare på Stora Uppåkra 3:17;**

Vi har inte några synpunkter på själva byggnationen av tomten med två enbostadshus men vill göra er uppmärksamma på att det inte är möjligt att koppla in dagvattnet på dikningssystemet som ligger på vår fastighet på Stora Uppåkra 3:17. Redan idag är detta ytterst belastat med stor avrinning.

### **Följande yttrande har inkommit från Stiftelsen Akademiemman;**

Stiftelsen äger intill liggande jordbruksfastigheter i området, Stora Uppåkra 1:2, 1:3, mm. Vi bedriver tillsammans med våra arrendatorer konventionellt jordbruk. Vilket innebär att vi använder både stallgödsel och växtskydd enligt den lagstiftning som finns idag. Det är av mycket stor vikt att detta inte skall vara en parameter som ändras eller påverkas av omgivning och boende utan skall förbli sådan som den är idag. Fastigheten Stora Uppåkra 1:2 har dessutom tillstånd för djurhållning.

Uppgifter som har framkommit är att inom hela fastigheten Stora Uppåkra 8:9 ligger idag 5 slingor jordvärme som betjänar nuvarande byggnad på fastigheten. Det är klart olämpligt att bygga bostäder ovan på dessa slingor. Det finns ingen alternativ plats för dessa slingor inom området eller på andra fastigheter.

Det måste även till ett tillfredsställande dagvatten hantering.

På hårdgjorda ytor såsom garageuppfart, uteplatser, gångar etc där är avrinningen av dagvatten omedelbar. Den totala hårdgjorda ytan är därför mycket viktig.

Fördröjningsmagasin funkar i teorin men inte i verkligheten. Man ska ha i åtanke att kapaciteten försämras med tiden då grus, organiskt material etc fastnar i håligheterna i makadamen. Möjligheten till spolning eller rensning av dagvattenmagasin är begränsad. Fungerar inte fördröjningsmagasin sker avrinningen direkt antingen via rören eller ovan mark ut i omgivningen.

Stiftelsen Akademiemman har ingen möjlighet att ta emot dagvatten i våra system då de redan är fullbelastade. Inventering av dessa gjordes i mars 2022 i området och då nekade vi även annan fastighet att släppa på deras dagvatten med anledning av att det krävs stora insatser som kräver stora finansieringar.

Här måste även dikesföretagarna kontaktas och ge sina yttrande.

Större träd omger fastigheten och där har vi att tänka på Biotopskyddet. vilket dessa träd bör omfattas av idag.

Områdets fina miljö med grönska och öppenhet skulle förändras kraftigt om ytterligare hus skulle uppföra. Stiftelsen anser därför att det inte är lämpligt att uppföra ytterligare byggnader med hänsyn till bl a framförda yttrande i våran skrivelse

### **Remissinstanser**

Trafikverket har beretts tillfälle att yttra sig avseende sökt förhandsbesked.

Följande yttrande har inkommit;

### **Synpunkter**

Avdelningar inom stadsbyggnadsförvaltningen har beretts tillfälle att lämna synpunkter utifrån sin specialistkompetens avseende sökt förhandsbesked.

Följande synpunkter har inkommit VA;

Fastigheten ligger innanför verksamhetsområde för vatten, spillvatten. Fastigheten ligger utanför verksamhetsområde för dagvatten.

Följande synpunkter har inkommit Trafik;

Den föreslaget avstyckade fastigheten omges av de två statliga vägarna Gamla Trelleborgsvägen och Stora Uppåkravägen. Tekniska avdelningen vill dock påvisa att norr om fastigheten ligger en statlig cykelväg som är särskilt viktig för Staffanstorps kommun då den är huvudgång- och cykelstråket mellan Staffanstorp och Hjärup. Det är således angeläget att ny utfart inte placeras så att bilar behöver korsa nämnd cykelväg. Trafikverket är dock väghållare och har enligt väglag (1971:948) mandat att besluta om nya anslutningar till de båda vägarna.

I övrigt bedöms inte byggnation på de två fastigheterna alstra några större Trafikmängder varför Staffanstorps kommun inte har någon ytterligare erinran avseende trafik.

Följande synpunkter har inkommit Miljö;

Hushållspillvatten från enbostadshuset ska genomgå avloppsrening i enlighet med gällande lagstiftning. Det förutsätts därmed att det planerade hushållet ansluts till det kommunala avloppsnätet.

Fastigheten ligger i ett område med hästhållning och åkermark. Intill planerad nybyggnation finns hästhagar, stall samt plats för gödsellagring. När verksamheter med djurhållning och jordbruk ligger i nära anslutning till en bostad finns en risk att boende kan uppleva olägenhet av exempelvis flugor, lukt från gödsellagring och lukt vid spridning av gödsel eller bekämpningsmedel samt allergener. Desto mindre avstånd mellan störningskälla och bostad desto mer ökar risken för olägenhet. Folkhälsomyndigheten rekommenderar ett skyddsavstånd på 200 meter mellan hästverksamheter som stall, hästhagar, paddock och bebyggelse. Uppmätt avstånd i karta är omkring 30 meter från fastighet till närmsta hage samt ca 120 meter till gödselplatta.

Platsen som nybyggnationen berör ligger i nära anslutning till brukad åkermark. Miljöenheten vill uppmärksamma om att olägenhet kan uppstå i samband med spridning av gödsel och kemiska bekämpningsmedel. Men det finns dock bestämmelser som reglerar både spridning av gödsel och bekämpningsmedel. Lukt från både kemisk bekämpning och gödselspridning kan även komma ifrån fält på längre avstånd. Körning med traktorer och så- och skördemaskiner kan även öka under säsonger för sådd och skörd.

Fastigheten ligger inom fornlämningsområde (grav- och boplatsområde), samt inom Länsstyrelsens kulturmiljövårdsprogram (Bomhög-Hjärup-Uppåkra). På fastigheten finns även ett antal skyddsvärda träd.

### **Kommunicering med sökanden**

Sökanden har beretts tillfälle att yttra sig över yttrande från sakägare, yttrande från remissinstanser samt synpunkter från kommunala avdelningar.

Följande yttrande har inkommit från sökanden;

Trafikverket, Svar:

Placering: Husen kommer placeras utan att inverka på de minimum gränser gällande bef väg.

Buller: Om Trafikverket/kommunen kräver att där görs en bullerutredning så skall den utföras.

Fråga till Kommunen: Kan ni hjälpa oss ta fram en bullerutredning? Behöver vi göra det i detta skede eller under en eventuell bygglovsprocess?

Helen och Alf Nyman, Svar:

Tack för era synpunkter.

Dagvatten: Vi avser att lösa dagvattenfrågan med så kallad LOD samt fördröjningsmagasin.

Stiftelsen Akademiheimman, Svar:

Tack för ert yttrande.

Dagvattensystemet: Vi avser att lösa dagvattenfrågan med så kallad LOD (lokalt omhändertagande av dagvatten) samt fördröjningsmagasin likt fastighet Stora Uppåkra 1:9.

Jordvärmeslinga: Slingan skall kopplas bort, Nytt värmesystem skall installeras i det bef. huset på fastigheten.

Miljön:

Idag är just denna plats där hus vill uppföras en fotbollsplan. Vi anser att inga större miljöförändringar kommer behövas göras. Gällande träd på fastigheten finns det en områdesbestämmelse som givetvis skall efterföljas.

I områdesbestämmelserna kan man också läsa att byn behöver att enstaka hus byggs för att hålla byn vid liv. Som vi upplever det idag är det endast vi som bor där som ser till att hålla området fint, därmed ser vi positivt på om någon mer kan bidra till det.

Djurhållning/Åkermark: Vi har inga synpunkter på djurhållningen eller jordbruket, vi anser inte att vi stör det på något vis, dessutom är fastigheten omgiven av vägar innan man kommer till något jordbruk.

Miljöenheten Staffanstorps kommun, Svar:

Spillvatten: Fastigheten ligger inom området för kommunalt vatten och avlopp och husen skall kopplas till det nätet.

Djurhållning samt åkermark:

Vi ser inte något problem med djurhållningen i området. Tvärtom. Där finns en 70 väg mellan fastigheten och djurhållningen idag samt en väg mellan fastigheten och åkermark. Vi som bor i området ser positivt på både jordbruk samt djurhållning.

Övrig info gällande skyddad mark:

En ansökan ligger hos länsstyrelsen gällande ingrepp i marken. Marken betraktas som urschaktad när fotbollsplan byggdes. Där har gjorts provgrävningar tidigare när jordvärme skulle grävas ner men inget intressant fanns i marken. Mer info om detta finns hos Länsstyrelsen.

**Samlad bedömning:**

Vid en fullständig handläggning av ärendet och genomgång av samtliga ovanstående rubriker görs bedömningen att positivt förhandsbesked för den aktuella åtgärden kan lämnas. Detta då förslaget bedöms stå i linje med gällande områdesbestämmelser samt att marken inte bedöms vara brukningsvärd jordbruksmark enligt hushållsbestämmelserna i 3 kap miljöbalken.