



Byggnadsnämnden

Sammanträdesprotokoll
2023-04-18

§ 51

Dnr 2023/29

Rörum 13:4 - förhandsbesked - nybyggnad av enbostadshus**Ärendebeskrivning**

Ansökan om förhandsbesked på fastighet Rörum 13:4 inkom till byggnadsnämnden den 4 januari 2023. Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus.

Fastigheten ligger utom detaljplan, inom sammanhållen bebyggelse.

Beslutsunderlag

Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse 2023-03-31

Karta

Ansökan om förhandsbesked 2023-01-04

Remissvar 2023-02-20, 2023-02-21, 2023-02-22, 2023-02-24, 2023-02-28,
2023-03-02, 2023-03-07, 2023-03-08

Sökandes bemötande till remissvar 2023-03-25

Översiktsplan för Simrishamns kommun, KF 2015-11-30 § 216,
laga kraft 2017-03-15. - kap 3A

Förslag till beslut på sammanträdet

Anders Johnsson (M): Bevilja ansökan om förhandsbesked. Platsen ligger inom vattenskyddsområde men också inom verksamhetsområde. Bara en liten del av betesmarken kommer att tas i anspråk.

Andreas Sjögren (S): Avslå ansökan om förhandsbesked enligt förvaltningens förslag. Platsen ligger inom vattenskyddsområde

Beslutsgång

Ordförande ställer förslagen mot varandra och finner att nämnden beslutat bevilja ansökan om förhandsbesked.

BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT

Den föreslagna platsen utgörs idag av en större parkeringsplats, samt bete av mycket låg klassning (klass 3). Den ligger inom verksamhetsområde för kommunalt VA. Det ligger i anslutning till samlad bebyggelse, och väl utformat kan ytterligare ett hus passa i befintlig husrad i Rörum.

Justerandes sign

Protokollsutdrag intygas:



§ 51 forts

Dnr 2023/29

Aktuell tomtplats omfattas delvis av *områdesbestämmelser* för hela Rörums kyrkby, med detaljerade riktlinjer för ny, om- och tillbyggnad, i syfte att bevara den unika kulturhistoriska miljön. Man får inte förvanska befintliga byggnaders yttre form och allmänna karaktär vilket innebär att den lokala byggnadstraditionen och bystrukturen ska vara vägledande.

- Ansökan om förhandsbesked beviljas med följande villkor:
 - Bostadshuset ska ges en skala och utformning som tar god hänsyn till omgivande bebyggelsestruktur och karaktär.
 - Hustypen ska vara traditionell med sadeltak.
 - Takbeläggningsen ska vara röd eller svart pannplåt, papp, tegel, stråtak eller eternit, med litet eller inget takutsprång.
 - Fasadmateriel ska vara ljus puts, eller synligt korsvirke, antingen med rött tegel eller vit puts i facken.
 - Högsta tillåtna byggnadshöjd för huvudbyggnad är 3,5 meter.
 - Takvinkel på huvudbyggnad ska vara mellan 40 och 50 grader.
 - Fastighetsägaren ska inkomma med en riskanalys avseende befintligt vattenskyddsområde.
 - Hänsyn ska tas till Trafikverkets och Miljöförbundets yttrande.
 - Rörums vattenskydds-föreskrift ska följas.
 - Inom fastigheten Rörum 13:4 finns viktiga allmänna VA-ledningar. Dessa ledningar är skyddade av en ledningsrätt, 11-RÖR-445.1. Generellt gäller ett ledningsrättsområde på cirka två meter på vardera sida om ledningsmitt. Mer information finns i remissvar från Österlen VA. Yttrandet ska följas.

Upplysningar

Förhandsbeskedet prövar främst lokalisering av den planerade åtgärden. Närmare placering och detaljerad utformning prövas i samband med ansökan om bygglov.

Ett förhandsbesked innebär inte att åtgärden får påbörjas.

Förhandsbeskedet gäller endast om bygglov för åtgärden söks inom två år efter att beslutet om förhandsbesked har vunnit laga kraft.

Förhandsbeskedet har ännu inte vunnit laga kraft och kan fortfarande överklagas. Eventuella överklaganden meddelas.

Dispens om landskapsbildskydd ska sökas hos länsstyrelsen.

Justerandes sign

Protokollsutdrag intygas:



Byggnadsnämnden

Sammanträdesprotokoll
2023-04-18

§ 51 forts

Dnr 2023/29

Installation av värmepump (ej luft), toalett av annat slag än vattentoalett eller kompost för matavfall kräver tillstånd eller anmälan. En ansökan/anmälan ska då lämnas till Ystad-Österlenregionens miljöförbund i god tid före den planerade åtgärden. Då fastigheten ligger inom vattenskyddsområde kan anläggande av t ex värmepump vara förenat med vissa skyddsåtgärder eller bedömas som olämpligt. Se miljöförbundets hemsida för mer information, blanketter, e-tjänster.

På fastigheten finns nergrävda kollektorslangar för ytjordvärme. Mark ovan dessa bör inte bebyggas eller andra åtgärder vidtas som kan medföra/innebära risk för läckage på slangen.

VA-ansökan tillsammans med ritningar på invändiga och utvändiga VA-ledningar skickas in till Österlen VA i god tid innan anslutning önskas.

Byggnadsfritt avstånd från vägområdet är 6 meter och inom detta område ska inga byggnader eller andra fasta föremål som kan inverka menligt på trafiksäkerheten placeras.

Om sökanden vill ändra den befintliga väganslutningen är detta tillståndspliktigt och det krävs att anslutningstillstånd söks enligt väglagen § 39. Ansökan görs på Trafikverkets hemsida.

Avgift (faktura skickas separat)
Enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige
Förhandsbesked
Tabell A 11.2 **13 888 kronor**

Beslutet expedieras till:
Sökande
Fastighetsägare till Rörum 13:7
Kungörs i Post- och Inrikes Tidningar
Grannar (meddelande om beslutet)

Justerandes sign

Protokollsutdrag intygas:



Byggnadsnämnden

Sammanträdesprotokoll
2023-04-18

§ 51 forts

Dnr 2023/29

Hur man överklagar

Om ni vill överklaga Byggnadsnämndens beslut ska ni skriva till: **Simrishamns kommun, Byggnadsnämnden, 272 80 SIMRISHAMN.**

Överklagandet ska ha inkommit **inom tre veckor** från den dag ni fick del av beslutet. Har överklagandet kommit in i rätt tid överlämnas ärendet till länsstyrelsen för prövning.

Av överklagandet ska framgå vilket beslut ni överklagar och hur ni vill att beslutet ska ändras. Anteckna ärendets diarienummer, paragraf och beslutsdag. Ange även fastighetsbeteckning. Ni bör också tala om varför ni anser att beslutet ska ändras. Har ni handlingar eller annat som stöder er uppfattning kan ni bifoga detta.

Underteckna ert överklagande samt förtydliga namnteckningen. Uppge adress och telefonnummer. Anlitar ni ombud ska ombudet underteckna skrivelsen. I så fall ska fullmakt för ombudet sändas med.

Justerandes sign

Protokollsutdrag intygas: