

**Byggnadsnämnden Delegationsbeslut 2023-12-07**

Diarienummer
BYGG 2022-000693

Datum
2023-12-07

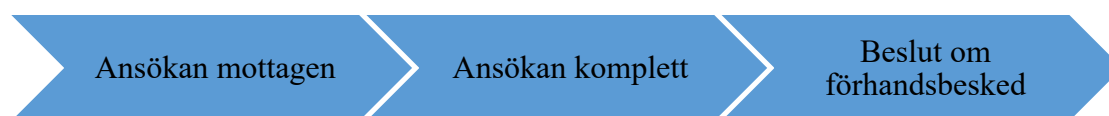
Ulf Vilhelm Deutgen
Fridhemsvägen 11
272 95 Simrishamn

Förhandsbesked, Beviljas

Ärende: Förhandsbesked nybyggnad enbostadshus

Fastighetsbeteckning: SVINABERGA 60:1 (SVABESHOLMSVÄGEN 41)

Beslutsnummer: D 2023-001458



Ansökan om förhandsbesked på fastigheten Svinaberga 60:1 inkom den 22 oktober 2022 till Byggnadsnämnden. Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus.

Fastigheten ligger utom detaljplan men inom sammanhållen bebyggelse.

Bakgrund/utredning*Ansökan*

En ny byggrätt önskas inom Svinaberga 60:1. Fastighetens västra del planeras att användas som en ny tomtplats. Inom tomtplatsområdet avses ett nytt enbostadshus att placeras. In- och utfart planeras ske via anslutning till Svabesholmsvägen.

Områdesbeskrivning

Fastigheten är belägen i Svabesholm sydväst om Södra Mellby och består av en fastighet med en area på ca 3 729. Fastigheten är taxerad som småhusenhet, bebyggd.

Del av fastigheten är idag bebyggd, inom fastighetens östra del finns ett bostadshus samt en komplementbyggnad.

Jordbruksverkets klassificering redovisar jordbruksmark klass 7.

Berörda sakägare

Berörda myndigheter och grannar har haft möjlighet att yttra sig. Remissvar bifogas i sin helhet.

- Yttrande har inkommit från Österlen VA, Ystad-Österlenregionens miljöförbund.
- Yttrande utan erinran har inkommit från fastighetsägare till Svinaberga 56:1.
- Yttrande har inte inkommit från fastighetsägare till Svinaberga 1:17, 1:69 och 57:1, 59:2.

Riksintressen

Området omfattas av riksintresse för friluftsliv enligt 3 kap 6 § miljöbalken, MB, rörligt friluftsliv enligt 4 kap. 2§ MB och högexploaterad kust enligt 4 kap 4§ MB. Enligt sistnämnda bestämmelse får fritidsbebyggelse komma till stånd endast, med visst undantag, i form av komplettering till befintlig bebyggelse.

Fornminnen

Fastigheten berörs av fornminne.

Biotopskydd

Fastigheten omfattas inte av något känt biotopskydd men stenrosen, alléer och stenmurar är exempel som kan vara biotopskyddade av Länsstyrelsen där dispens krävs för åtgärden. Mer information återfinns på Länsstyrelsens hemsida. Se även Naturvårdsverkets och Skogsstyrelsens hemsida för mer information.

Förordnanden

Fastigheten berörs av förornande för landskapsbildskydd..

Kollektivtrafik

Aktuell åtgärd ligger ca 600 meter från busshållplats och linje 3 Skånexpressen. Linje 3 trafikerar Simrishamn -Kristianstad.

Offentlig service

Närmsta orter för samhällsservice är Simrishamn samt Kivik.

Dikningsföretag

På fastigheten finns inga dikningsledningar.

Kulturmiljöer

Svabesholm är enligt Länsstyrelsen utpekad som särskilt värdefull kulturmiljö som är representativt för 1800-talets skiftande bymiljö.

Översiktsplanen

I översiktsplanen finns en bebyggelsestrategi för kommunen i vilken det anges för aktuellt område Grön paus Vik till Kivik via Stenshuvud, ny bebyggelse anses kunna skada riksintressenas väden. Ny spridd bebyggelse är ett hot mot landskapets värden och karaktärsskapande element. Till synes små ingrepp rikskerar att förstöra områdets unika karaktär. Då ny bebyggelse anses få betydande påverkan på omgivningen bör det finnas särskilda skäl vid prövning av plan- och bygglovsärenden.

Vägledning för ny bebyggelse på bruksbar jordbruksmark:

Ny byggnation tillåts restriktivt för dessa områden. Detta förhållningsätt bygger på kraven enligt 3 kap. miljöbalken (1998:808), MB, samt 2 kap. plan- och bygglagen (2010:900), PBL, där företräde ska ges till sådan användning av mark som är lämplig för ändamålet med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov och medför en från allmän synpunkt god hushållning. Bruksbar jordbruksmark får tas i anspråk endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen, avstämning ska ske med Länsstyrelsen.

Vidare beskrivs i översiktsplanen att kommunen ska vara restriktiv mot alla ingrepp på odlingsmark, skogsmark och ängs- eller betesmark, då detta kan påverka drift eller naturvärden negativt. Vid nybyggnation på landsbygden ska hänsyn tas till befintlig bebyggelsestruktur.

Nya byggnader ska lokaliseras till tomtplatser där byggnad tidigare funnits och luckor uppstått eller i nära anslutning till befintliga byggnader. Nya byggnader ska placeras så att de får stöd i landskapet och av befintlig bebyggelsestruktur och så att de inte medför negativ påverkan på omgivningens siluett. Hänsyn ska tas till strukturer såsom gränser i landskapet, grönstruktur och liknande så att dessa integreras i helheten. Tomtplats och byggnader ska anpassas efter terrängförhållanden så att onödiga markingrepp undviks.

Föreslagen placering ingår inte i utbyggnadsområde enligt översiktsplanen och är inte inom ett område där utbyggnad företrädesvis ska ske som kvalitativ förtätning inom befintlig bebyggelse och ortsavgränsning för att minska spridd bebyggelse och på så vis bidra till minskad miljöbelastning.

Bestämmelser

Enligt 9 kap. 17 § PBL, ska byggnadsnämnden om den som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd begär det, ge ett förhandsbesked i fråga om åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen.

Enligt 9 kap. 18 § PBL är 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.

Enligt 9 kap. 31 § PBL ska bygglov ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärden

1. inte strider mot områdesbestämmelser,
2. inte förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2 eller 3 §, och
3. uppfyller de krav som följer av 2 kap. och 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7, 9–11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser. Lag (2014:900).

Enligt 2 kap. 2 § PBL ska planläggning och prövningen i ärenden om lov eller förhandsbesked enligt denna lag 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.

Enligt 2 kap. 4 § PBL får vid planläggning och i ärenden om bygglov eller förhandsbesked enligt denna lag mark tas i anspråk för att bebyggas endast om marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet.

Enligt 2 kap. 5 § PBL ska 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.

Enligt 2 kap. 6 § PBL ska planläggning och i andra ärenden samt vid åtgärder avseende byggnader som inte ingår i ett ärende enligt denna lag ska bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

Enligt 3 kap. 4 § Miljöbalken, MB är jord- och skogsbruk av nationell betydelse. Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Skogsmark som har betydelse för skogsnäringen skall så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra ett rationellt skogsbruk.

Byggnadsnämndens bedömning

Fastigheten har en yta på 3729 kvm, är taxerad som bebyggd småhusenhet och ligger inom ett område med jordbruksmark klass 7. Fastigheten har inte brukats som jordbruksmark enligt flygfoton sedan 1960-talet. Fastigheten ligger invid tätbebyggt område och har använts som tomtplats till befintligt bostadshus.

Nämnden anser att fastigheten utgör brukningsvärd jordbruksmark, men anser att den ändå får tas i anspråk för bebyggelse eftersom det i enlighet med prop. 1985/86: 3 sidan 158f rör sig om komplettering av befintlig bebyggelse med ytterligare någon enstaka byggnad och därmed får anses förenlig med 3 kap 4 § MB. Vid denna bedömning har även beaktats att marken har en begränsad yta, att fastigheten är taxerad som småhusenhet.

Den planerade byggnationen kommer inte att påverka landskapsbilden på något sätt då den är placerad innanför befintligt hus utifrån vägen Svabesholmsvägen. Därav kommer inte byggnationen att påverka djurliv, vegetation eller andra människor. Huset kommer inte kunna ses från öster förutom från egna tomten.

Mot bakgrund av vad som anförts ovan anser byggnadsnämnden att förhandsbeskedet ska beviljas.

Beslutsunderlag

Situationsplan

Ansökan

Remissvar

Markundersökning

Översiktsplan för Simrishamns kommun antagen 2015-11-30, s 170

Beslut

Den sökta åtgärden kan tillåtas eftersom den inte innebär påtaglig skada på riksintresset förfriluftsliv eller innebär en olämplig markanvändning.

Ansökan om förhandsbesked medges med stöd av 9 kap 17 § och 31 § PBL

Villkor:

- Byggnationen ska vara anpassad till ortens bebyggelsemiljö i färg, form och material.

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 för **landskapsbildsskyddet** ska sökas hos länsstyrelsen inför ansökan om bygglov. Byggnation får ej påbörjas innan dispens har medgivits.

Avgift (faktura skickas separat)

Enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige

Tabell A 11.2 **14 699 kr**

Beslutet skickas till:

Sökande

Fastighetsägare

Kungörs i Post- och Inrikes Tidningar

Grannar (meddelande om beslutet)

För byggnadsnämnden

Louise Cederlund

Bygglovshandläggare

louise.cederlund@simrishamn.se

0414 - 81 90 00

Detta beslut har bekräftats digitalt och saknar därför namnunderskrift.

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.

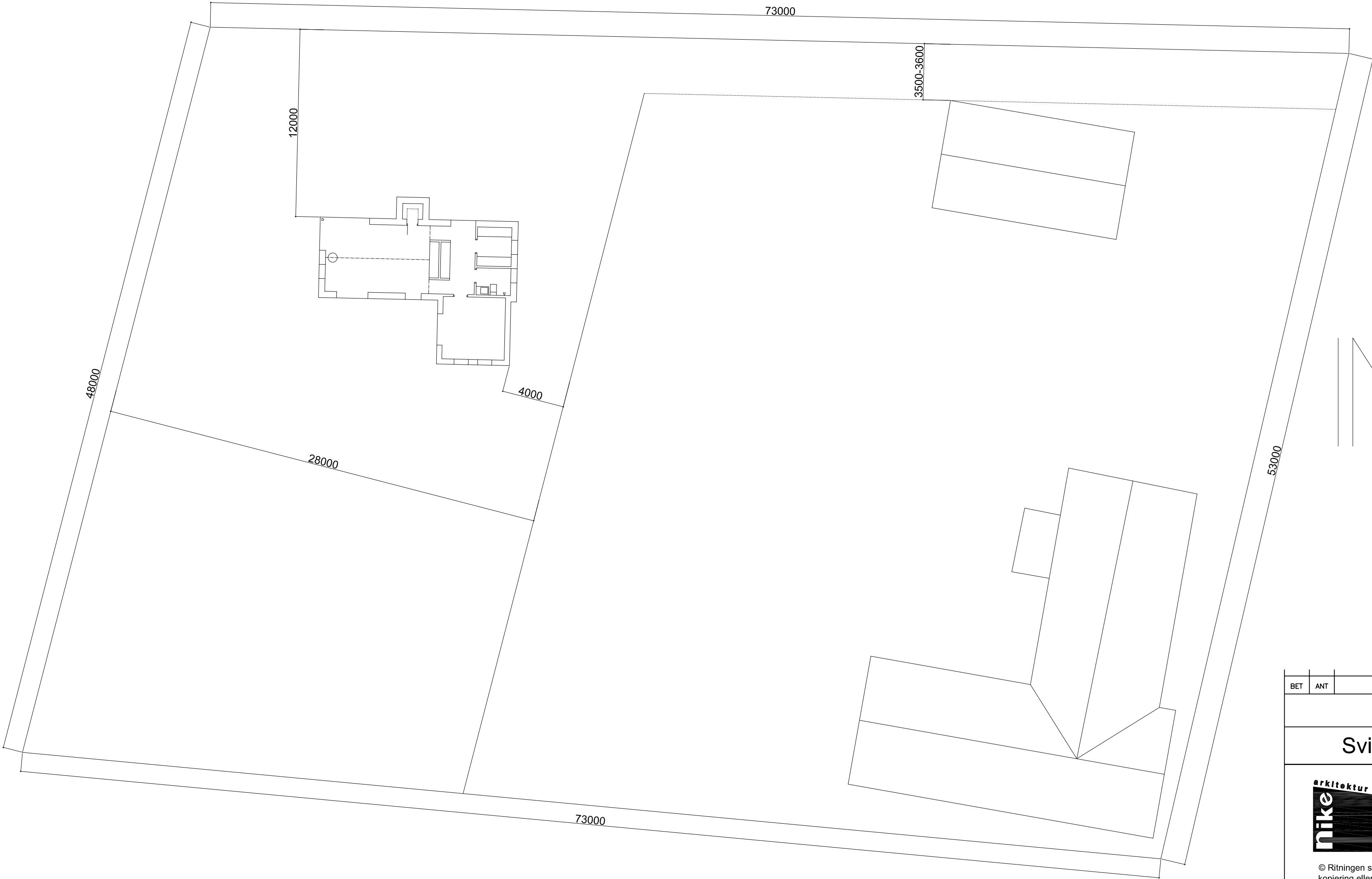


Skala: ~1:2,836

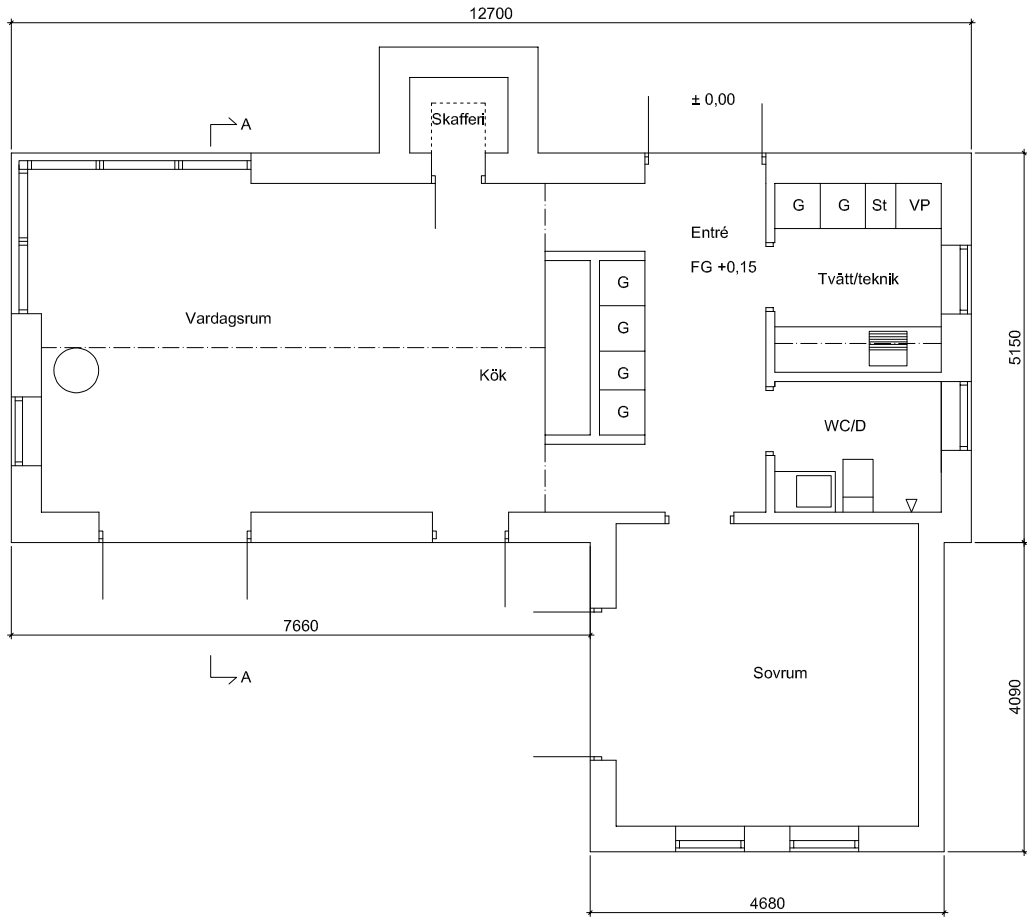
© Naturvårdsverket, Lantmäteriet, Geodatasamverkan

0 141.80m

Bilaga 3



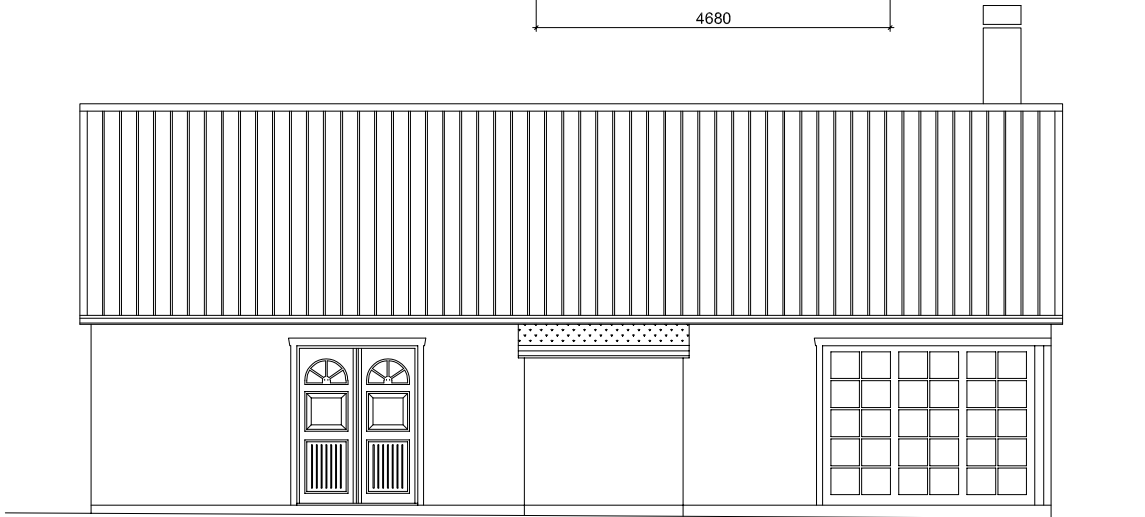
BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	SIGN	DATUM
Prel. kopia				
Svinaberga 60:1				
arkitektur nike Nike arkitektur AB Smörblommevägen 2 247 56 Dalby Mobil 070-375 47 92 mattias.ryckert@nikearkitektur.se © Ritningen skyddas av upphovsrättslagen. All användning, kopiering eller annat mångfaldigande utan Nike arkitektur ABs godkännande är olaglig och kan komma att beivras.				
UPPDRAG NR		RITAD AV	HANDLÄGGARE	
		M RYCKERT	M RYCKERT	
DATUM		ANSVARIG		
2024-07-04		M. RYCKERT		
Situationsplan				
SKALA		NUMMER		BET
1:200		A2		



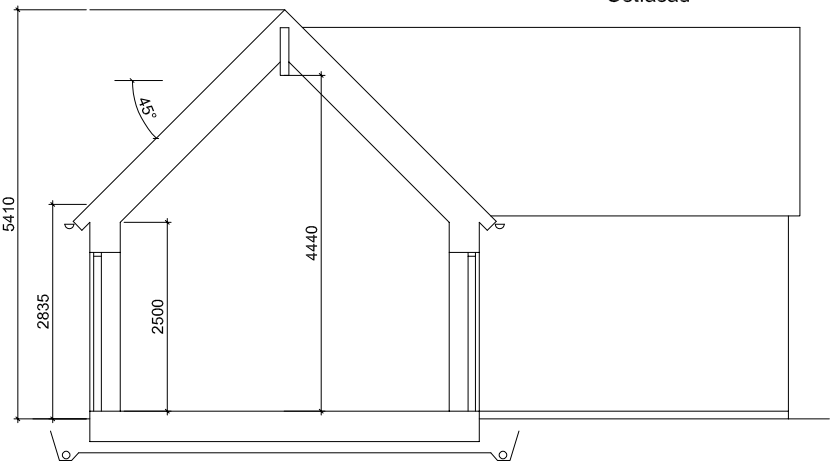
Västfasad



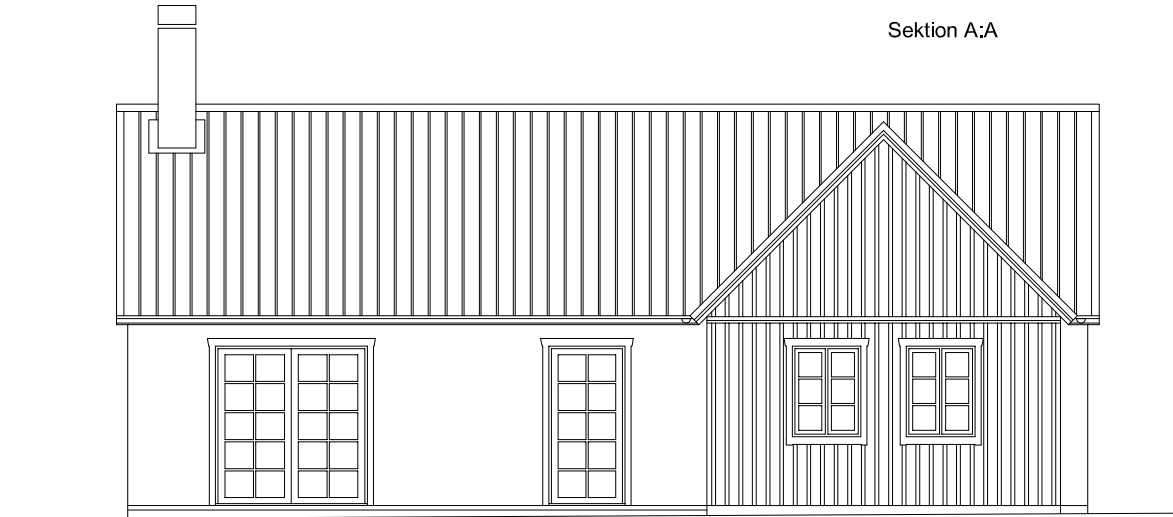
Östfasad



Norrfasad



Sektion A:A



Söderfasad



BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	SIGN	DATUM
PRELIMINÄR KOPIA				
Svinaberga 60:1				
		Nike arkitektur AB Smörblommevägen 2 247 56 Dalby Mobil 070-375 47 92 mattias.ryckert@nikearkitektur.se		
© Ritningen skyddas av upphovsrättslagen. All användning, kopiering eller annat mångfaldigande utan Nike arkitektur ABs godkännande är olaglig och kan komma att beivras.				
UPPDRAG NR		RITAD AV M RYCKERT	HANDLÄGGARE M RYCKERT	
DATUM 2024-07-03		ANSVARIG M. RYCKERT		
Plan, fasader & sektion				
SKALA 1:100 (A3)			NUMMER A1	BET



Lisa Tofft
Svabesholmsvägen 41
277 35 KIVIK

Tillstånd för uppförande av ny byggnad inom område med förordnande om landskapsbildsskydd på fastigheten Svinaberga 60:1 i Simrishamns kommun

(SWEREF 99 TM N/E: 6168686/451651)

Beslut

Länsstyrelsen beslutar att lämna tillstånd för uppförande av en ny byggnad i enlighet med ansökan och i övrigt lämnade uppgifter.

Följande villkor gäller för beslutet

1. Tillståndet upphör att gälla om åtgärderna inte har avslutats inom fem år från den dag detta beslut vinner laga kraft.

Information

Det finns en registrerad fornlämning inom det aktuella området. Ett särskilt tillstånd krävs enligt kulturmiljölagen. Åtgärden får inte påbörjas innan tillstånd har erhållits för ingrepp i fornlämningen. Kontakta Länsstyrelsens kulturmiljöenhet. För kontaktuppgifter och mer information se länsstyrelsens hemsida:

<https://www.lansstyrelsen.se/skane/samhalle/kulturmiljo/fornlamningar-och-fornfynd.html>

Bygglov kan krävas för åtgärden. Kontakta kommunen för vidare information om vilka bestämmelser som gäller.

Länsstyrelsen vill uppmärksamma er på att ett tillstånd från förordnandet om landskapsbildsskydd inte motsvarar eller ersätter en prövning om förhandsbesked eller bygglov enligt plan- och bygglagen. Prövningarna enligt de olika lagstiftningarna kan därför resultera i olika beslut. Ett positivt eller negativt beslut i den ena prövningen har ingen påverkan på bedömningen i den andra. Ni behöver positiva beslut i båda prövningarna för att kunna genomföra åtgärden.

Beslutet befriar dig inte från skyldigheter enligt miljöbalken i övrigt eller i annan lagstiftning.

Beskrivning av ärendet

Du har ansökt om att få uppföra en ny byggnad på fastigheten Svinaberga 60:1 i Simrishamns kommun. Projektet planeras inom ett område med förordnande enligt 19 § naturvårdslagen i dess lydelse före 1975, s.k. landskapsbildsskydd.

Enligt ansökan anges att byggnaden ska bli ca 80 kvadratmeter stor och få en nockhöjd på ca 5,4 meter. Fasaden utförs i vit puts med röd träpanel (Falu rödfärg) och taket beläggs med matt, svart plåt. Byggnaden placeras inom befintlig trädgård och i nära anslutning till samlad bebyggelse.

Motivering till beslutet

Den nya byggnaden kommer att uppföras inom ett område med sammanhållen bebyggelse och bedöms smälta väl in i landskapet vad gäller materialval och utformning. Vid en samlad bedömning finner Länsstyrelsen att byggnaden inte kommer att medföra någon negativ påverkan på landskapsbilden. Tillstånd kan därför meddelas för byggnaden.

Bestämmelser som beslutet grundas på

I 19 § naturvårdslagen (1964:822) i sin lydelse före den 1 januari 1975 framgår det att om det finns anledning antaga att nybyggnad, upplag eller annat arbetsföretag av visst slag inom visst område skulle komma att i väsentlig mån skada landskapsbilden, äger länsstyrelsen förordna att företag av det slaget icke må utföras inom området utan länsstyrelsens tillstånd. I samband med tillstånd må länsstyrelsen meddela sådana föreskrifter att företagets menliga inverkan på landskapsbilden såvitt möjligt begränsas eller motverkas.

Enligt förordnandet om landskapsbildsskydd från den 6 maj 1974 är det bland annat förbjudet att utan länsstyrelsens tillstånd uppföra helt ny byggnad eller avsevärt ändra byggnads yttre utseende och färg. Enligt övergångsbestämmelserna till miljöbalken gäller detta förordnande fortfarande.

Enligt 7 kap 25 § miljöbalken skall vid prövning av frågor enligt 7 kapitlet miljöbalken även hänsyn tas även till enskilda intressen. En inskränkning i en enskilds rätt att använda mark eller vatten får därför inte gå längre än vad som krävs för att syftet med skyddet skall tillgodoses.

Ett beslut om tillstånd får enligt 16 kap 2 § miljöbalken tidsbegränsas och förenas med villkor.

Du kan överklaga beslutet

Se bilaga med överklagandehänvisning.

Beslutande

Beslutet har fattats av naturvårdshandläggare Linda Gustafsson med naturvårdshandläggare Maria Widerberg som föredragande.

Denna handling har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.

Kopia till

Naturvårdsverket: registrator@naturvardsverket.se

Havs- och vattenmyndigheten: havochvatten@havochvatten.se

Kommunen: kontakt@simrishamn.se

Sökandens ombud: Ulf Deutgen, ulf@deutgen.nu

Bilagor

1. Överklagandehänvisning mark- och miljödomstolen
2. Karta
3. Situationsplan
4. Ritningar

Du kan överklaga beslutet hos mark- och miljödomstolen

Om du inte är nöjd med Länsstyrelsens beslut, kan du skriftligen överklaga beslutet hos mark- och miljödomstolen.

Så här överklagar du beslutet

Länsstyrelsen måste pröva att överklagandet har kommit in i rätt tid, innan det skickas vidare tillsammans med handlingarna i ärendet. Därför ska du lämna eller skicka din skriftliga överklagan till Länsstyrelsen Skåne antingen via e-post; skane@lansstyrelsen.se, eller med post; Länsstyrelsen Skåne, 205 15 Malmö.

Tiden för överklagande

Ditt överklagande måste ha kommit in till Länsstyrelsen **inom tre veckor** från den dag du fick del av beslutet. Om det kommer in senare kan överklagandet inte prövas. I ditt överklagande kan du be att få ytterligare tid till att utveckla dina synpunkter och skälen till att du överklagar. Sedan är det mark- och miljödomstolen som beslutar om tiden kan förlängas.

Ditt överklagande ska innehålla

- Vilket beslut som du överklagar, beslutets datum och diarienummer.
- Hur du vill att beslutet ska ändras.
- Varför du anser att Länsstyrelsens beslut är felaktigt.

Om du har handlingar som du anser stödjer din överklagan så bör du bifoga kopior på dessa. Kontakta Länsstyrelsen i förväg om du behöver bifoga filer som är större än 15 MB via e-post.

Ombud

Om du anlitar ett ombud som sköter överklagandet åt dig ska ombudet underteckna skrivelsen samt uppge sitt eget namn, adress och telefonnummer. Ombudet bör också bifoga en fullmakt.

Behöver du veta mer?

Har du ytterligare frågor kan du kontakta Länsstyrelsen via e-post, skane@lansstyrelsen.se, eller via växeltelefonnummer 010-224 10 00. Ange ärendets diarienummer. Du hittar numret uppe till höger på första sidan.