



Byggnadsnämnden Delegationsbeslut 2023-08-16

Diarienummer
BYGG 2021-000440

Datum
2023-08-16

Christina Ingelgren
Sandvångsvägen 53
272 94 SIMRISHAMN

Förhandsbesked, Beviljas

Ärende: Förhandsbesked: nybyggnad av enbostadshus

Fastighetsbeteckning: GLADSAX 18:23 (SANDVÅNGSVÄGEN 53)

Beslutsnummer: D 2023-000859



Ansökan om förhandsbesked på fastigheten Gladsax 18:23 inkom den 3 maj 2021 till Samhällsbyggnadsförvaltningen. Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus.

Fastigheten ligger utom detaljplan.

Berörda myndigheter och grannar har beretts tillfälle till yttrande.

Efter remisutskicket så har in- och utfarten ändrats från Sandvångsvägen till befintlig servitutsväg som ansluter till Sandvångsvägen.

Bakgrund/utredning*Ansökan*

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten Gladsax 18:23. Byggnaden avses att placeras i den sydvästra delen av fastigheten. In- och utfart blir mot Sandvångsvägen i väst genom att använda befintlig infartsväg som är belägen i anslutning till den aktuella platsen.

Tidigare ansökan

Ansökan om förhandsbesked överklagades till länsstyrelsen som avslog överklagandet 2022-02-25 (dnr 403-3305-2022). Länsstyrelsen beslut överklagades till mark- och miljödomstolen som återförvisade ärendet till nämnden för fortsatt handläggning.

Domstolen ansåg att ytterligare utredning av vattentillgång samt markprovtagning ske innan förhandsbesked ges.

Områdesbeskrivning

Aktuell fastighet ligger utanför detaljplan och fastigheten har en area om ca 61 300 kvm och är belägen ca 6 km norr om Simrishamn inom området Sandvången och ca 1 km väster om väg 9. Fastigheten utgörs i den nordvästra delen av hästhållning och bostadshus och övrig mark används som hästhagar och öppna fält.

Vidare i området Sandvången bedrivs äppelodling i de östra delarna och i norr ligger Djupadals golfbana. I dag finns det ett dussintal bostäder i området, både fritids- och permanentbostäder från äldre och senare tid.

Berörda sakägare

Berörda myndigheter och grannar har haft möjlighet att yttra sig.

- Yttrande har inkommit ifrån Ystad-Österlenregionens miljöförbund, Österlen VA och Kommunekologen, Simrishamns kommun och deras yttranden redovisas delvis under respektive rubrik nedan.
- Yttrande utan erinran har inkommit ifrån fastighetsägare till Gladsax 18:17, 18:24, 18:37, 27:11 och Häradsvägens vägsamfällighet
- Yttrande har inte inkommit ifrån fastighetsägare till Gladsax 15:3, 18:33, 20:6 och 22:11.
- Yttrande med erinran har inkommit ifrån fastighetsdelägare till Gladsax 19:5 och 23:12.

Sökande har fått remissvaren för bemötande. Bemötandet bifogas i sin helhet.

Riksintresse

Området omfattas inte av riksintresse.

Fornminnen

Fastigheten berörs inte av några kända fornlämningar.

Kollektivtrafik

Aktuell åtgärd ligger ca 2,1 km från busshållplats Baskemölla Tjörnedala och det är linje Skåneexpressen 3. Linjen trafikeras mellan Simrishamn och Kristianstad en gång varje timme.

Offentlig service

Närmaste livsmedelsbutik, postombud, apotek samt bibliotek ligger i Simrishamn med en körsträcka på ca 8,6 km från fastigheten.

Biotopskydd

Stenrösen, alléer och stenmurar är exempel som kan vara biotopskyddade av Länsstyrelsen där dispens krävs för åtgärden. Mer info kan hittas på Länsstyrelsens hemsida. Se även Naturvårdsverket för mer hjälp.

Teknisk service

Remissvar redovisas delvis. Yttrande bifogas i sin helhet.

Österlen VA

Anslutning till allmänt VA-ledningsnät

Fastigheten ligger utanför verksamhetsområde för anslutning till allmänt VA-ledningsnät.

Det innebär att det inte finns någon allmän VA-försörjningsskyldighet.

Det finns inga aktuella planer på att bygga ut VA-ledningsnätet i området och därmed inga planer på att utvidga befintligt verksamhetsområde.

Vi har blivit restriktivare och ansluter generellt inte fastigheter som ligger utanför verksamhetsområde, främst med anledning av bristande kapacitet. Fastigheten kan inte erbjudas anslutning till allmänt VA-ledningsnät.

Enskilt vatten och avlopp

Fastigheten är hänvisad till enskild lösning för vatten och avlopp. Ystad-Österlenregionens miljöförbund är tillsynsmyndighet för enskilda avlopp och ska kontaktas för tillståndsansökan av enskild avloppslösning.

Ystad-Österlenregionens miljöförbund

Miljöförbundet har erinran mot rubricerat förhandsbesked:

Miljöförbundet har via historiska kartunderlag (år 1957 och år 1975) observerat att det på aktuell fastighet sannolikt bedrivits någon form av fruktodling.

Svårnedbrytbara bekämpningsmedel som förbjöds under 1970-talet i Sverige (exempelvis DDT) har vid nyligen utförda markundersökningar påträffats i marken vid flera äldre äppelodlingar inom Simrishamns kommun. I juni 2016 kom nya riktvärden från Naturvårdsverket anpassade för svenska förhållanden och där man bedömt vilka halter som kan finnas i jord utan att påverka miljön eller människors hälsa i samband med användning av marken för bostadsändamål. I ärendet bör utredas huruvida man tidigare bedrivit fruktodling på fastigheten. Visar det sig att fruktodling bedrivits bör markundersökning utföras.

Avlopp

Miljöförbundet har erinran gällande det enskilda avloppet. Enligt miljöförbundets inventering saknas på fastigheten ett godkänt enskilt avlopp. Om möjlighet inte finns för anslutning till kommunalt avloppsnät ska bostaden ha enskild avloppsanläggning.

Kommunekologen

Kommunekologen har fått möjlighet att yttra sig i ärendet men har inget ytterligare att tillägga angående stora naturvärden som påverkas i området.

Översiktsplanen

Kommunfullmäktige antog 2015-11-30, § 216 en ny översiktsplan för kommunen. I översiktsplanen finns en bebyggelsestrategi för kommunen, antagen redan 2012-10-17 av kommunstyrelsen, i vilken det anges för aktuellt område E i bebyggelsestrategin, att ny bebyggelse tillåts restriktivt med hänsyn till bruksbar mark.

Vägledning för ny bebyggelse på bruksbar jordbruksmark:

Ny byggnation tillåts restriktivt för dessa områden. Detta förhållningsätt bygger på kraven enligt 3 kap. Miljöbalken samt 2 kap. plan- och bygglagen 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. Skogsmark som har betydelse för skogsnäringen ska i första hand skyddas mot åtgärder som påtagligt försvårar ett rationellt skogsbruk. Positiv bedömning görs om nybyggnation avser näringsverksamhet, landsbygdsutveckling och besöksnäringen.

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 2 kap 2 § plan- och bygglagen (2010:900), 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. Företråde 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, MB, 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.

Av 2 kap 6 § PBL 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 bl.a stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

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).

Av 9 kap 25 § PBL framgår att det ankommer på nämnden att underrätta kända sakägare m.fl. och ge dem tillfälle att yttra sig över ansökan som avser en åtgärd som ska utföras i ett område som inte omfattas av en detaljplan. I tredje stycket anges att underrättelser inte behöver ske om det är uppenbart att lov inte kan ges.

Enligt 3 kap 4 § 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.

Förvaltningens bedömning

Efter ärendet återförvisades av mark- och miljödomstolen för vidare utredning har sökande inkommit med en utredning gällande vattentillgången på platsen och en markundersökning.

Vattenutredningen visar på att vattentillgången i området bedöms vara god och någon påverkan på närliggande brunnar bedöms inte uppstå vid normala grundvattenuttag för vattenförsörjning för planerat enbostadshus.

En miljöteknisk markundersökning har gjorts där det framgår att en viss sanering behöver utföras av jord som ej uppfyller riktvärdet för känslig markanvändning. De ytor som avses exploateras behöver utgrävning ske.

Placeringen följer bebyggelsestrukturen i området med tomter längs vägen och den aktuella ansökan bedöms vara ett tillägg i området som är väl anpassat till platsen och omgivningen.

Förvaltningen gör bedömningen att åtgärden inte innebär någon betydande olägenhet för omgivningen och åtgärden tar hänsyn till landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

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

Beslutsunderlag

- Pm angående vattentillgång 2023-06-13
- Pm översiktlig miljöteknisk undersökning 2022-10-03
- Remissvar och bemötande av remissvar
- Mark- och miljödomstolens dom 2022-09-22 (mål nr P 1511-22)
- Länsstyrelsens beslut 2022-02-25 (dnr 403-3305-2022).
- Remissvar och bemötande av remissvar
- Situationsplan 2021-05-20
- Ansökan 2021-05-03
- Översiktsplan för Simrishamns kommun, KF 2015-11-30 § 216, laga kraft 2017-03-15. - kap 3A

Beslut

Med hänvisning till redovisade förhållande och med en avvägning gjord mellan allmänna och enskilda intressen, bedöms föreslagen bebyggelse ta hänsyn till landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan och god hushållning och bedöms inte vara en betydande olägenhet.

- Ansökan om förhandsbesked beviljas med stöd av 9 kap. 17 § PBL.

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.

Avgift

Förhandsbesked

Tabell A 11.2: Avgift betald i tidigare beslut.

Beslutet skickas till:

Sökande

Kungörs i Post- och Inrikes Tidningar

Grannar (meddelande om beslutet)

Beslutet skickas per rekommenderat brev till fastighetsägare till Gladsax 19:5 och 23:12

För byggnadsnämnden

Louise Cederlund

Bygglövshandläggare

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.