



Tjänsteskrivelse  
2015-07-29

Anna Eliasson  
Plan-och Bygglovschef

Myndighetsnämnden

TILLHÖR MYNDIGHETSNÄMNDENS  
I SIMRISHAMN BESLUT  
ENLIGT PROTOKOLL AV

2015-08-11 §88

BETYGAR.....  
CU

## Bästekille 4:12, nybyggnad av enbostadshus, förhandsbesked

Dnr: 2015/303

### Ärendebeskrivning

Ansökan om förhandsbesked för nybyggnation av ett enbostadshus på fastigheten Bästekille 4:12 inkom till Samhällsbyggnadsförvaltningen den 21 maj 2015. Fastighetens omfattning och byggnadens placering framgår av karta tillhörande ansökan.

Fastigheten ligger inom sammanhållen bebyggelse.

Positivt förhandsbesked för "Kursstuga"/verksamhet på fastigheten har beviljats 2006-03-01 §67 av myndighetsnämnden, detta har förlängts 2008 och upphörde att gälla 2010-03-01.

Berörda myndigheter och grannar har beretts tillfälle till yttrande.

### Beslutsunderlag

Plan- och bygglagen 2010:900 (PBL) 2 kap. samt 9 kap. 17, 18 och 39 §§  
Kommunstyrelsens beslut 2012-10-17, § 353 om en ny bebyggelsestrategi.  
Översiktsplan Simrishamns kommun, antagen av Kommunfullmäktige,  
2014-09-29, § 134  
Positivt förhandsbesked MN 2006-03-01 §67  
Förvaltningens tjänsteskrivelse 2015-07-29

### Bakgrund/utredning

#### *Ansökan*

Fastigheten Bästekille 4:12 har idag en areal om ca 1760 m<sup>2</sup> och avstyckades från Bästekille 1:11 efter det positiva förhandsbeskedet 2006.



### *Områdesbeskrivning och befintlig bebyggelse*

Fastigheten är belägen i södra delen av Bästekille by. Den föreslagna tomten består idag av en kilformad beteshage intill vägen vars gräns i öster utgörs av en enskild södergående väg. Ansökan avser placering av ett enbostadshus i fastighetens centrala del i huvudsak längs med vägen, med egen tillfart och parkering mot norr enligt ansökan från samma väg. Området är en typiskt blandad äldre bymiljö, omgivningarna består av fält och fruktodlingar bebyggda främst med utskiftade gårdar.

### *Riksintressen och andra skyddade områden.*

Fastigheten omfattas inte av några Riksintressen eller regionala intressen.

### *Fornlämningar*

Fastigheten ligger delvis inom område med fornlämningar. Anmälningsplikt till Länsstyrelsen gäller om fynd skulle påträffas vid exempelvis grävarbeten.

### *Trafik*

Gata/Parkenheten har inget att erinra mot ansökan.

### *Miljö*

Ystad-Österlenregionens Miljöförbund skriver i sitt remissvar att ”Om möjlighet inte finns för anslutning till kommunalt avloppsnät ska verksamheten ha enskild avloppsanläggning. Vid anläggande av sådan krävs tillstånd och en anmälan ska lämnas in till dem i god tid före planerad åtgärd. Om befintligt godkänt enskilt avlopp finns ska detta dimensioneras för den kommande belastningen.

### *VA/Teknisk service*

Fastigheten ligger inom verksamhetsområde för **vatten**. Grannfastigheten 1:11 har ansökt om anslutning till kommunalt vatten. Anslutning för dem kommer att utföras förutsatt att ledning kan dras utefter 4:12, östra sidan mot väg. Detta skulle medföra att 4:12 också kan anslutas till vatten.

Däremot kan inte fastigheten anslutas till kommunalt spillvatten eftersom det inte är utbyggt och inga planer på utbyggnad till området finns. Dagvatten ska tas om hand lokalt på fastigheten, i övrigt har VA-enheten ingen erinran mot förhandsbeskedet.

### *Berörda sakägare*

Yttrande med erinran om att servitutsavtal behöver upprättas för en gemensam avlopps-ledningsdragning som finns i fastighetens norra del har inkommit från



2015-08-11 § 88

BETYGAR.....

fastighetsägare till Bästekille 4:4. Sökande har bemött detta med att byggplanerna omfattar en annan del av fastigheten men också ställt sig positiv till att upprätta ett servitutavtal för nuvarande ledningar efter att förhandsbeskedet är beviljat.

Fastighetsägaren till Bästekille 1:9 och 1:10 skriver i sin erinran att utsikten från köksfönstret blir förstörd om förhandsbeskedet beviljas. Sökande har bemött detta med att erbjuda sig att flytta ner bostadshuset fem meter söderut på fastigheten för att behålla större möjlighet till utblickar över landskapet.

Byggnadens närmre utformning och placering ska dock främst prövas i nästa skede, bygglovsskedet.

Fastighetsägarna till Bästekille 16:1 har synpunkter på de föreslagna nya parkeringsplatserna. Sökande har efter dialog med dem bemött detta med att inte föreslå dessa parkeringsplatser på fastigheten utan istället använda sig av de två som finns omedelbart norr om dem, då de inte behöver brukas på samma sätt av grannarna som de gör idag.

Yttrande utan erinran mot ansökan har inkommit från fastighetsägare till Bästekille 1:11 och 31:1.

#### *Förvaltningens ställningstagande*

Enligt plan- och bygglagens 2 kap. 1-6 §§, ska mark användas för det ändamål den är mest lämpad vid lokalisering av byggnader. Då ska hänsyn tas till bland annat en ändamålsenlig struktur, stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Kommunfullmäktige antog 2014-09-29, § 134 en ny översiktsplan för kommunen. I översiktsplanen finns en bebyggelsestrategi för kommunen, antagen 2012-10-17 av kommunstyrelsen, i vilken det anges för aktuellt område (D), att ny bebyggelse tillåts restriktivt i områden med s.k. sammanhållen bebyggelse. Denna restriktion är förenlig med kraven i 2 kap. och 8 kap. Plan- och Bygglagen där en långsiktigt hållbar utveckling ska prioriteras och hushållningsprincipen ska följas.

Krav ställs även på att marken ska vara lämpad för ny bebyggelse med hänsyn till möjligheterna att ordna trafik, vatten och avlopp, avfallshantering m.m. För dessa områden ska nya byggnader placeras så de får stöd av befintlig bebyggelsestruktur i landskapet så att de inte medför negativ påverkan på omgivningens siluett.





Aktuell fastighet är en del av utkanten till Bästekille by och föreslagen placering bedöms kunna innebära en naturlig anslutning till befintlig bebyggelsestruktur längs med vägen.

Med hänvisning till redovisade förhållande och med en avvägning gjord mellan allmänna och enskilda intressen, bedöms föreslagen bebyggelse inte påtagligt skada de natur- och kulturmiljövärden som finns på platsen och inte medföra någon betydande olägenhet för omgivningen. Marken bedöms vara lämplig för ändamålet.

Förvaltningens bedömning är att ett **positivt förhandsbesked** kan lämnas.

### **Beslutsförslag**

Föreslagen lokalisering bedöms kunna ta hänsyn till bymiljön, landskapsbilden och intresset av en god hushållning. Som förhandsbesked enligt plan- och bygglagen, meddelas att den föreslagna åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen med följande villkor.

- Byggnad ska placeras minst tjugo m från fastigheten Bästekille 16:1:s sydvästra hörn och i utformning anknyta till kringliggande bebyggelse, ”ett till platsen väl anpassat hus” i enlighet med ansökan.
- Förhandsbesked prövar främst lokalisering av den planerade åtgärden. Närmare placering och utformning prövas i samband med ansökan om bygglov.

### **Upplysningar**

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.

Ett servitutsavtal ska upprättas mellan ägarna till den samfälliga avloppsanläggningen och fastighetsägaren till Bästekille 4:12



### Avgifter

Förhandsbesked:	100 x 44,5 = 4 450: -
Underrättelse:	65 x 44,5 = 2 892: -
	<u>7 342: -</u>

Avgifterna är tagna i Kommunfullmäktige och baseras på handläggarsavgift, storlek och prisbasbelopp. Mervärdesskatt tas inte ut på avgifter som baseras på myndighetsutövning

Samhällsbyggnadsförvaltningen

*Henrik Olsson*  
*Samhällsbyggnadschef*

*Anna Eliasson*  
Plan-och Bygglövschef

Beslutet expedieras till:  
Daniel Quartey

Besvär: Fastighetsägare till Bästekille 4:4, 1:9/10 och 16:1

TILLHÖR MYNDIGHETSÄMNDENS  
I SIMRISHAMN BESLUT  
ENLIGT PROTOKOLL AV

2015-08-11 § 88

BETYGAR.....  
CV



§ 88

Dnr 2015/303

**Bästekille 4:12, nybyggnad av enbostadshus, förhandsbesked****Ärendebeskrivning**

Ansökan om förhandsbesked för nybyggnation av ett enbostadshus på fastigheten Bästekille 4:12 kom in till samhällsbyggnadsförvaltningen den 21 maj 2015.

Fastighetens omfattning och byggnadens placering framgår av karta tillhörande ansökan. Fastigheten ligger inom sammanhållen bebyggelse.

Positivt förhandsbesked för "kursstuga"/verksamhet på fastigheten beviljades av myndighetsnämnden, 2006-03-01, § 67, förlängdes 2008 och upphörde att gälla 2010-03-01.

Berörda myndigheter och grannar har beretts tillfälle till yttrande.

**Beslutsunderlag**

Plan- och bygglagen 2010:900 (PBL) 2 kap. samt 9 kap. 17, 18 och 39 §§  
Kommunstyrelsens beslut 2012-10-17, § 353 om en ny bebyggelsestrategi.  
Översiktsplan Simrishamns kommun, antagen av Kommunfullmäktige,  
2014-09-29, § 134  
Positivt förhandsbesked MN 2006-03-01, § 67  
Förvaltningens tjänsteskrivelse 2015-07-29

**MYNDIGHETSNÄMNDENS BESLUT**

Föreslagen lokalisering bedöms kunna ta hänsyn till bymiljön, landskapsbilden och intresset av en god hushållning. Som förhandsbesked, enligt plan- och bygglagen, meddelas att den föreslagna åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen med följande villkor:

- Byggnad ska placeras minst tjugo m från fastigheten Bästekille 16:1:s sydvästra hörn och i utformning anknyta till kringliggande bebyggelse, "ett till platsen väl anpassat hus" i enlighet med ansökan.
- Förhandsbesked prövar främst lokalisering av den planerade åtgärden. Närmare placering och utformning prövas i samband med ansökan om bygglöv.

Justerandes sign

Protokollsutdrag intygas:



Myndighetsnämnden

Sammanträdesprotokoll  
2015-08-11

§ 88 forts

Dnr 2015/303

**Upplysningar**

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.

Ett servitutsavtal ska upprättas mellan ägarna till den samfälliga avloppsanläggningen och fastighetsägaren till Bästekille 4:12.

**Avgifter**

Förhandsbesked: 100 x 44,5	= 4 450 kronor
Underrättelse: 65 x 44,5	= <u>2 892 kronor</u>
	7 342 kronor

Avgifterna är antagna av kommunfullmäktige och baseras på handläggaravgift, storlek och prisbasbelopp. Mervärdesskatt tas inte ut på avgifter som baseras på myndighetsutövning.

Beslutet expedieras till:

Daniel Quartey

Fastighetsägare till Bästekille 4:4, 1:9/10 och 16:1

**Hur man överklagar**

Om ni vill överklaga Myndighetsnämndens beslut ska ni skriva till:

**Simrishamns kommun, Myndighetsnämnden, 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:





**ANSÖKAN OM BYGGLOV  
RIVNINGSLÖV, MARKLOV mm.**

SIMRISHAMNS KOMMUN Myndighetsnämnden	
ANK. DAT	2015-05-21
DIARIENR	2015/303

SIMRISHAMNS KOMMUN, Samhällsbyggnadsförvaltningen, 0414-81 92 00

**SÖKANDE**

**BYGGPLATS**

SÖKANDENS/ BYGGHERRENS NAMN DANIEL QUARTEY		FASTIGHETENS BETECKNING BÅSTEKILLE 4:12	
POSTADRESS (UTDELNINGSDRESS, POSTNR, ORTNAMN) % CEDERBERG GAMLA BÅSKEV. 28		FASTIGHETENS ADRESS BÅSTEKILLE	
272 94 SIMRISHAMN		FASTIGHETSÄGARE, OM ANNAN ÄN SÖKANDEN	
TELEFON (Hem/Arbete)	MOBILTELEFON	PERSONNUMMER / ORGANISATIONSNUMMER (SÖKANDE)	
—	0708-935070	620718-4919	
E-POSTADRESS daniel@quartey.se			

**ÄRENDE**

<input type="checkbox"/> Bygglov	<input type="checkbox"/> Tidsbegränsat bygglov	<input type="checkbox"/> Villkorsbesked	<input checked="" type="checkbox"/> Förhandsbesked (ENDAST VID NY BYGGRÄTT)
<input type="checkbox"/> Rivningslov	<input type="checkbox"/> Marklov		
<input type="checkbox"/> Nybyggnad	<input type="checkbox"/> Tillbyggnad	<input type="checkbox"/> Ändring	<input type="checkbox"/> Ombyggnad
<input type="checkbox"/> Ändrad användning från ..... till .....			
<input checked="" type="checkbox"/> Enbostadshus	<input type="checkbox"/> Flerbostadshus	<input type="checkbox"/> Fritidshus	<input type="checkbox"/> Industri
<input type="checkbox"/> Kontor / Handel	<input type="checkbox"/> Takkupa	<input type="checkbox"/> Uterum	<input type="checkbox"/> Garage / Carport
<input type="checkbox"/> Plank / Mur	<input type="checkbox"/> Skylt / Ljusordning	<input type="checkbox"/> Förråd / Uthus	<input type="checkbox"/> Vindkraftverk / Mast
<input type="checkbox"/> Upplag	<input type="checkbox"/> Skyddsrum	<input type="checkbox"/> Annat:	
Produktionskostnad	<input type="checkbox"/> Mindre än 50.000 kr	<input type="checkbox"/> Mer än 50.000 kr	<input checked="" type="checkbox"/> Mer än 445.000 kr

**KONTROLLANSVARIG**

NAMN	BEHÖRIGHETSKLASS VID RIKSBEHÖRIGHET <input type="checkbox"/> Normal art <input checked="" type="checkbox"/> Komplexerad art		
POSTADRESS (UTDELNINGSDRESS, POSTNR, ORTNAMN)	CERTIFIERAD	CERTIFIERINGSORGAN	CERTIFIERINGSNUMMER
	<input type="checkbox"/>		
	CERTIFIERING GÄLLER T O M		
TELEFON	<input type="checkbox"/> Kontrollansvarig har en självständig ställning i förhållande till den som utför den åtgärd som tillhör myndighetsnämndens		

**BESKRIVNING (VID ÄNDRINGAR ANGE BÅDE FÖRE OCH EFTER)**

FASADMATERIAL		FÄRG /KULÖR FASAD	
TAKMATERIAL	TAKLUTNING	FÄRG /KULÖR TAK	2015-08-11 888
FÖNSTERMATERIAL, DÖRRMATERIAL		FÄRG /KULÖR FÖNSTER, DÖRR	BETYGAR.....
ÖVRIGT		FÄRG /KULÖR ÖVRIGT	
TOMTYTA (VID NY- OCH TILLBYGGNAD)	NYTILLKOMMEN BYGGNADSAREA (PÅ MARK)	NYTILLKOMMEN BRUTTOAREA	
BYGGNADENS HUVUDSAKLIGA ÄNDAMÅL		DATUM FÖR PÅBÖRJANDE	
ÖVRIGA UPPGIFTER ETT TILL PLATSEN VÄR ANPASSAT HUS			

Ovanstående personuppgifter behandlas i enlighet med personuppgiftslagen (PuL). Du medger att informationen du lämnar får lagras och bearbetas i register av förvaltning/nämnd. Du har rätt att begära utdrag och rättelser.

Arbetet får inte påbörjas innan startbesked lämnats från Myndighetsnämnden.

2015-05-21 Daniel Quartey  
DATUM SÖKANDES NAMNTECKNING

POSTADRESS Samhällsbyggnadsförvaltningen 272 80 Simrishamn	BESÖK Storgatan 22 Björkegrenska gården	FAX 0414-81 97 01	E-POST samhallsbyggnad@simrishamn.se
--	---	----------------------	---

2013-02-14



# Bästekille 4:12 m.fl., 1:1000

