



Byggnadsnämnden

DELEGATIONSBESLUT

Diarienummer
BYGG 2025-000105

Datum
2025-05-09

Lars Ivan Fischer
HAVSBADSVÄGEN 5
373 64 DROTTNINGSKÄR

Förhandsbesked, Beviljas

Ärende: Förhandsbesked: nybyggnad av enbostadshus

Fastighetsbeteckning: VIKS FISKELÄGE 13:2

Beslutsnummer: D 2025-000646

Beslut

Som förhandsbesked meddelas att den föreslagna åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen med följande villkor.

- Ny bebyggelse ska till skala och format samt utseende harmoniera med, och på ett avvägt och varsamt sätt förhålla sig till, befintlig bebyggelse i fiskeläget. Byggnadens placering, storlek och utformning och utseende ska anpassas till kulturmiljön och kulturvärdena.
- Nytt bostadshus ska ha en fasad av vit puts och taktäckning av plåt eller tegelpannor
- Bostadshus ska ha sadeltak.
- Byggnaden ska ha max 1 våning och en byggnadsarea på som mest 120 kvm.
- Gavelbredd ska vara max 7,5 meter.
- Byggnadsfritt avstånd på 12 meter från Vikarevägen.
- Yttranden från Trafikverket, Österlen VA och Ystad-Österlenregionens miljöförbund ska följas och beaktas.

Förutsättningar

2 kap. 1-6 §§, 8 kap. 9 § samt 9 kap. 17 och 18 §§ Plan- och bygglagen 2010:900 (PBL)
Översiktsplan Simrishamns kommun, antagen av kommunfullmäktige 2015-11-30, § 216, laga kraft 2017-03-15, s. 103–109 och s. 150–157

Handlingar som ingår i beslutet

Ansökan om förhandsbesked, 2025-01-08
remissvar, 2025-02-21
yttrande, 2025-02-25
remissvar, 2025-03-04
remissvar, 2025-03-04
yttrande, 2025-03-10
yttrande, 2025-03-10
yttrande, 2025-03-31
situationsplan, 2025-04-06
inkommande e-post, trafikverket, 2025-04-29

Ärendebeskrivning

Ansökan om förhandsbesked på fastigheten Viks Fiskeläge 13:2 inkom den 8 januari 2025 till byggnadsnämnden. Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus.

Fastigheten ligger utom detaljplan och inom sammanhållen bebyggelse.

Bakgrund/utredning

Ansökan

En ny byggrätt önskas inom Viks Fiskeläge 13:2. Fastighetens östra del planeras att användas för en ny tomtplats. Inom tomtplatsområdet avses ett nytt bostadshus att placeras. In- och utfart planeras ske från söder via anslutning till Vikarevägen.

Områdesbeskrivning

Fastigheten är belägen inne i Viks by och består av en bebyggd småhusfastighet med en area på 1 387,6 kvm. På fastigheten finns ett enbostadshus och en komplementbyggnad på den västar delen.

Berörda sakägare

Ärendet har varit ute på remiss och berörda grannar och sakägare har haft möjlighet att yttra sig. Yttranden bifogas i sin helhet.

- Yttrande har inkommit från Österlen VA, Ystad-Österlenregionens miljöförbund. Trafikverket och Viks fiskeläges vägförening.
- Yttrande utan erinran har inkommit från fastighetsägare till Viks fiskeläge 14:26, 12:1
- Yttrande har inte inkommit från fastighetsägare till Viks Fiskeläge 9:1, 12:1, 17:1, 20:1, 27:1 och 27:2,
- Sökande har fått remissvaren för bemötande. Ansökan har omarbetats efter remissutskick. Infart har ändrats enligt Trafikverkets yttrande

Trafik

Yttrande har inkommit från Trafikverket och enligt det ska det finnas ett byggnadsfritt avstånd från vägområdet på 12 meter. Inom detta område får ej några byggnader eller fasta föremål placeras som kan inverka på trafiksäkerheten.

Riksintresse och kulturmiljö

Fastigheten ligger inom riksintresse för rörligt friluftsliv 4 kap 1–2 §§, miljöbalken (1998:200), MB, högexploaterad kust 4 kap 4 § MB och kulturmiljövård 3 kap 6 § MB. Fastigheten ligger även inom de regionala intressena särskilt värdefulla kulturmiljöer, kulturmiljöstråk och inom område som av Simrishamns kommun är särskilt utpekade som värdefulla bebyggelsemiljöer.

Fornminnen

Fastigheten ligger inom område med möjlig fornlämning.

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.

Förordnanden

Fastigheten omfattas av riktlinjer för takkupor och takfönster.

Kollektivtrafik

Aktuell åtgärd ligger ca 500 meter från busshållplats utmed väg 9. Regionbuss 574 Simrishamn- Brösarp passerar 8 gånger om dagen, måndag-fredag. Skåneexpressen 3 Kristianstad-Simrishamn passerar 1 gång i timmen, måndag-söndag

Offentlig service

Närmaste livsmedelsbutik, postombud och apotek ligger i Simrishamn, ca 8 km från aktuell fastighet.

Teknisk service

VA-enheten, Ystad-Österlenregionens miljöförbund har yttrat sig i ärendet och yttrandena bifogas i sin helhet.

Översiktsplanen

I översiktsplanen ingår en bebyggelsestrategi där bl.a. följande anges. Nybyggnation ska företrädesvis ske som en varsam och kvalitativ förtätning inom befintlig bebyggelse i basorterna. Vid övervägande av byggnation ska lokalisering göras till tomplatser 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 befintlig bebyggelsestruktur och så att inte negativ påverkan på omgivningen sker.

Vik benämns i bebyggelsestrategin som basort C med skiftande kollektivtrafikförsörjning och service, tredjehandsprioritering vid lokalisering av ny bebyggelse. Fastigheten ligger på den östra sidan av riksväg 9 som genomkorsar samhället. Där är bebyggelsen småskalig och tät och grupperad kring slingrande smala gator och stråden. Fastigheten ligger inom riksintresse för kulturmiljö varför extra stor hänsyn ska tas till ortens bebyggelsestruktur och karaktär. Den nya bebyggelsen ska

förhålla sig till ortens särart och befintliga skala så att risk för storskalighet och likformighet undviks.

Bestämmelser

Enligt 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900), 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 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 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 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

1. stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan,
2. skydd mot uppkomst och spridning av brand och mot trafikolyckor och andra olyckshändelser,
3. åtgärder för att skydda befolkningen mot och begränsa verkningarna av stridshandlingar,
4. behovet av hushållning med energi och vatten och av goda klimat- och hygienförhållanden,
5. möjligheterna att hantera avfall,
6. trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö,
7. möjligheter för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga att använda området, och
8. behovet av framtida förändringar och kompletteringar.

Av 8 kap 9 § PBL framgår att en obebyggd tomt som ska bebyggas ska ordnas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Tomten ska ordnas så att

1. naturförutsättningarna så långt möjligt tas till vara,
2. betydande olägenheter för omgivningen eller trafiken inte uppkommer,
3. det finns en lämpligt belägen utfart eller annan utgång från tomten samt anordningar som medger nödvändiga transporter och tillgodoser kravet på framkomlighet för utryckningsfordon,
4. det på tomten eller i närheten av den i skälig utsträckning finns lämpligt utrymme för parkering, lastning och lossning av fordon,
5. personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga ska kunna komma fram till byggnadsverk och på annat sätt använda tomten, om det med hänsyn till terrängen och förhållandena i övrigt inte är orimligt, och
6. risken för olycksfall begränsas.

Av 3 kap 6 § MB framgår att mark- och vattenområden samt fysisk miljö i övrigt som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras naturvärden eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet skall så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada natur- eller kulturmiljön. Behovet av grönområden i tätorter och i närheten av tätorter skall särskilt beaktas.

Förvaltningens bedömning

Det som i första hand ska prövas i ett förhandsbesked är om en byggnadsåtgärd över huvud taget kan tillåtas på den avsedda platsen, dvs. närmast en prövning av markens lämplighet för den avsedda åtgärden. Vid lämplighetsbedömningen ska bl.a. prövas om åtgärden uppfyller kraven på lämplig markanvändning enligt 2 kap PBL. Det innebär att bestämmelserna om hushållning med markområden i 3 kap MB ska tillämpas.

Det är i första hand kommunen som ansvarar för utvecklingen av bebyggelsen inom den egna kommunen. Riktlinjerna för denna utveckling framgår bl.a. av kommunens översiktsplan. Översiktsplanen är endast vägledande och således inte bindande. Den utgör dock ett viktigt underlag vid prövning i ärenden av bygglov och förhandsbesked och vid den avvägning mellan allmänna och enskilda intressen som ska ske vid en sådan prövning.

Den sökta åtgärden får anses förenlig med bebyggelsestrategin i översiktsplanen om att nybyggnation ska ske som en varsam och kvalitativ förtätning inom befintlig bebyggelse och lokalisering ska ske till en tomtplats där det finns en lucka.

Förvaltningen bedömer att marken är lämplig för bebyggelse och att den sökta åtgärden uppfyller de krav som följer av 2 kap 2, 4, 5, och 6 § PBL. Vid denna bedömning har såväl den vidsträckta möjligheten som kommunen har att styra bebyggelseutvecklingen i kommunen genom bl.a. översiktsplanen och det enskilda intresset av att bebygga den ifrågakvarande marken beaktats. Ett positivt förhandsbesked ska därför meddelas.

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

Enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige
Tabell A 11.1: **17 893 kronor**
Faktura skickas separat

Expediering av beslut

Delgivning

Beslutet delges följande parter:

Sökande

Sakägare med synpunkter: (Viks Fiskeläges vägsamfällighet)

Kungörelse

Beslutet kungörs i Post- och Inrikes Tidningar (www.poit.se)

Meddelande om beslut

Information om att lov har beviljats kommer att skickas till:

Sakägare utan synpunkter

För byggnadsnämnden

Louise Cederlund
Bygglovshandläggare
louise.cederlund@simrishamn.se

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 eller skicka in ert överklagande till bygglovdigitalt@simrishamn.se

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.