



Stadsbyggnadsnämnden

Datum
2022-04-26

SBN § 53

Dnr BYGG.2022.44

LANDSKRONA, TUNA 89:5, LANDSVÄGEN

Ansökan om förhandsbesked för en gård med två bostäder och en förrådsbyggnad

BESLUT

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

1. meddela positivt förhandsbesked för den sökta åtgärden med stöd av 2 kap 5 och 6 §§ samt 9 kap.17 § plan- och bygglagen 2010:900 (PBL).
2. förhandsbeskedet ska vara villkorat med följande: Bullerutredning och geoteknisk utredning ska inlämnas innan bygglov kan beviljas.
3. totalbeloppet som du ska betala för stadsbyggnadsnämndens hantering av ärendet är **10 193 kr**. Hur detta belopp har beräknats kan du läsa om under rubriken **Hur har avgiften beräknats?**

Ärendebeskrivning/Bedömning

Ansökan innebär att en trelängad gård byggs, en av delarna blir förråd och en bostad inreds i varje av de andra två delarna. Den ena längan placeras parallellt med gatan och parkeringar och sidolängor placeras bakom ut med åkern.

Byggnaderna utformas som skånelängor, med sadeltak med rött lertegel och putsade ljusa fasader.

Översiktsplan antagen 2016-02-29 gäller för ansökan som innehåller riktlinjer för ny bebyggelse utanför planlagt område:

Aktuell placering sker i anslutning till befintlig bebyggelsestruktur. Naturliga avgränsningar i landskapet utnyttjas. Den planerade åtgärden har stöd i befintlig vegetation och landskapsstruktur och man har undvikit naturliga höjdlägen. Byggnaden är placerad utmed befintligt vägsystem.

Stadsbyggnadsförvaltningen gör därmed bedömningen att kraven i ÖP är uppfyllda.

Placeringen utmed befintligt vägnät och intill befintlig bebyggelse som utgör en mindre utökning av bebyggelsen är förenlig med översiktsplanens intentioner. Utformning av husen följer också översiktsplanens krav.

Brukningssvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse 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, se 3 kap. 4 § miljöbalken (MB).

Justerande sign

Utdragsbestyrkande



LANDSKRONA STAD

Stadsbyggnadsnämnden

Datum

2022-04-26

Av översiktsplanen kan följande utläsas: kommunen arbetar på olika sätt för att bygga ett hållbart samhälle och markutnyttjandet ska karaktäriseras av en långsiktig hushållning och jordbruksmarkens värde för livsmedelsproduktion, biologisk mångfald och kulturmiljö ska bevaras och stärkas samt konsekvenser för den goda jorden: det är viktigt att miljöbalkens 3 kapitel 4 § beaktas vid varje tillfälle då god åkermark avses att användas för annat ändamål än jordbruk (s 151).

Marken på den aktuella fastigheten är klassad som 10 på den 10-gradiga skalan (10 är högst) för åkermark. Förvaltningen är väl medveten om och stödjer intentionerna i både PBL och MB avseende hushållning med naturresurser, däribland brukningssvärd jordbruksmark. Det är emellertid viktigt att varje ärende utreds och bedöms utifrån alla sina specifika förutsättningar och inte bedöms enbart utifrån jordklassningen.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att platsen är lämplig för en försiktig komplettering med en till två bostäder i form av en gård som skisserats i ansökan. Platsen ligger i anslutning till befintlig bebyggelse och befintlig vägstruktur samt med närhet till färjeläget i Bäckviken. En komplettering här bedöms inte påverka viktiga siktlinjer eller allmänhetens möjlighet till rekreation.

Fastigheten är placerad intill befintlig bebyggelse och längs med en väg som går genom ön och trafikeras med lokaltrafik. Ön behöver fler bostäder för att möjliggöra en god service med bussar, skolor, affärer mm.

Stadsbyggnadsförvaltningen anser att nedanstående punkter behöver beaktas inför bygglovsansökan:

- Bullerutredning krävs innan bygglov kan beviljas.
- Marken behöver en geoteknisk utredning för att klargöra markens beskaffenhet för vattenavrinning och byggnation.
- Det är av stor vikt att bebyggelsens utformning följer områdesbestämmelserna och riktlinjerna för Ven och därmed anpassas till den omgivande äldre bebyggelsen och byggnadstraditionen på Ven.

Åtgärden kan anses bidra till en god helhetsverkan utan negativ påverkan på stads och landskapsbilden samt natur- och kulturvärdena på platsen. Åtgärden kan anses uppfylla 2 kap 1,2,4, 5 och 9 §§ enligt PBL och förutsätter inte planläggning.

Lagrum

2 kap. 1 § PBL, Vid prövningen av frågor enligt denna lag ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen.

2 kap. 2 § PBL, Planläggning och prövningen i ärenden om lov eller förhandsbesked enligt denna lag ska 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 och 4 kap. 1-8 §§ miljöbalken ska tillämpas. Lag (2014:862).

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

Justerande sign

Utdragsbestyrkande



LANDSKRONA STAD

Stadsbyggnadsnämnden

Datum

2022-04-26

2 kap. 5 § PBL,

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.

Bebyggelse och byggnadsverk som för sin funktion kräver tillförsel av energi ska lokaliseras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till energiförsörjningen och energihushållningen.

2 kap. 9 § PBL, Planläggning av mark och vattenområden samt lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk, skyltar och ljusanordningar enligt denna lag får inte ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket, skylten eller ljusanordningen kan medföra en sådan påverkan på grundvattnet eller omgivningen i övrigt som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt. (2 kap 9 § PBL).

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

9 kap. 18 § PBL, 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.

Förutsättningar

Fastigheten ligger utanför detaljplanerat område.

Fastigheten ligger inom sammanhållen bebyggelse.

Kommunal anslutning till vatten och avlopp finns.

Tillfartsväg sker via Landsvägen.

Området är av riksintresse för kustzon, kulturmiljövård, naturvård och friluftsliv.

Området ligger inom landskapsbildsskydd.

Översiktsplan antagen 2016-02-29 gäller för ansökan som innehåller riktlinjer för ny bebyggelse utanför planlagt område:

Landskapet:

Placering sker i anslutning till befintlig bebyggelsestruktur. Om möjligt utnyttja "lucktomter". Naturliga avgränsningar i landskapet bör utnyttjas. Sök stöd i befintlig vegetation och landskapsstruktur. Undvik naturliga höjdlägen. Placera utmed befintligt vägsystem.

Justerande sign			Utdragsbestyrkande
-----------------	--	--	--------------------



LANDSKRONA STAD

Stadsbyggnadsnämnden

Datum

2022-04-26

Tomten:

Ta tillvara topografins förutsättningar vid byggnadsplacering på tomten. Begränsa den anlagda delen av tomten och anpassa till omgivningen. Nya fastighetsgränser bör anpassas så att äldre ägo- och gränser om möjligt framhävs i stenmurar, staket och vegetationsridåer. Spara träd och buskar inom fastigheten.

Huset:

Utnyttja tomtens nivåskillnader för placering av byggnaderna. Bryt upp dominerande enheter till mindre, komplementbyggnader bör uppföras som fristående byggnadsvolymer. Uthus och komplementbyggnader bör underordnas huvudbyggnaden. Husets proportioner och volym bör anpassas till platsens formspråk (företrädesvis en rektangulär planform och ett enkelt rakt sadeltak).

Takets form och lutning bör anpassas till omgivande byggnader och tradition. Fasadmaterial på huvudbyggnader bör huvudsakligen vara tegel och puts. Använd traditionella takmaterial som lertegel, papp och plåt. Färgsättningen bör stämma med omgivningen och upplevas integrerad med platsen. Detaljer så som skorsten, häng- och stuprännor, dörr och fönstersättning bör avpassas till husets proportioner i övrigt. Takfoten bör vara måttfull, takkupor nätta och proportionella till byggnadsvolymen i övrigt. Höga plank och murar undviks.

Yttranden från grannar och berörda sakägare

Grannar och berörda sakägare har fått tillfälle att yttra sig i ärendet. Negativa synpunkter har inkommit från fastighetsägarna till Tuna 32:5, Tuna 32:2, Tuna 32:5, Tuna 2:13, Tuna 2:4 och Tuna 2:6.

Dessa synpunkter handlar i huvudsak om att de inte vill ha bebyggelse i den känsliga landskapsbilden samt att de anser det drabbar djurlivet.

Yttranden från remissinstanser

Följande remissinstanser har fått möjlighet att yttra sig över ansökan:

Miljöförvaltningen

Nordvästra Skånes Vatten och Avlopp (NSVA), har ingen erinran men anmälan ska lämnas in.

Landskrona Energi (Leab) elnät, har inget att erinra.

Nordion Energi, där Weum Gas AB och Swedegas AB ingår, har inget att erinra.

FJV (Leab), har inga synpunkter.

Eon, har inget att erinra.

Landskrona–Svalövs Renhållnings AB (LSR), har inget att erinra.

Justerande sign

Utdragsbestyrkande



LANDSKRONA STAD

Stadsbyggnadsnämnden

Datum

2022-04-26

Planavdelningen, tillstyrker men noterar vikten av utformning och anpassning till platsen samt dispensen från landskapsbildsskyddet.

Yttrandena har kommunicerats med den sökande.

Övriga upplysningar

Beslutet får inte laga kraft förrän 4 veckor efter det att beslutet kungjorts i Post- och inrikes tidningar eller 3 veckor efter det att berörda sakägare, vars synpunkter inte har tillgodosetts, delgivits såvida beslutet inte överklagas. Vid eventuellt överklagande kan beslutet upphävas.

Beslut innebär inte ett ställningstagande till byggnadernas utformning och ger inte rätt till att påbörja några byggnadsarbeten. Ansökan om bygglov skall inlämnas. 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.

Behöver du ansöka om tillstånd från andra myndigheter?

Du ansvarar för att hämta in tillstånd eller dispenser från andra myndigheter om åtgärden kräver det.

Fastigheten ligger inom ett fornlämningsområde. Därför måste du i god tid före byggstart söka tillstånd för markarbeten hos länsstyrelsen: 010-2241000, skane@lanstyrelsen.se.

Projektet innebär att det kommer att anläggas en ny utfart på allmän väg. För detta måste du i god tid före byggstart ansöka om tillstånd hos Trafikverket: 0771-921921, e-tjanster-ka.trafikverket.se/anslutning.

Om du påträffar fornlämningar eller markföreningar

Om föreningar i mark påträffas under projektets gång ska du omedelbart avbryta arbetet och anmäla föreningen till miljöförvaltningen: 0418-470600 miljo@landskrona.se.

Fastigheten ligger inte inom ett fornlämningsområde, men det kan finnas dolda fornlämningar under mark. Om fornlämningar påträffas är du enligt kulturminneslagen skyldig att omedelbart avbryta markarbetet och informera länsstyrelsen.

Behöver du kontrollera ledningar och servitut?

Åtgärden får inte utföras på ett område som omfattas av servitut eller ledningsrätt. Det är ditt ansvar att kontrollera om det finns befintliga ledningar eller servitut på fastigheten. Om du har frågor kan du kontakta Lantmäterimyndigheten: 0418-473573.

På fastigheten kan det finnas befintliga markledningar. Byggnader eller andra anläggningar bör inte uppföras närmare än 3 meter från befintliga ledningar under mark. Kontakta därför ledningsägaren innan du påbörjar arbetet. Du som byggherre står för kostnaderna om ledningar skadas, behöver flyttas eller byggas om. Läs mer på www.ledningskollen.se.

Justerande sign			Utdragsbestyrkande
-----------------	--	--	--------------------



LANDSKRONA STAD

Stadsbyggnadsnämnden

Datum

2022-04-26

Du som byggherre ansvarar för lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD). Avledning av dagvatten och dräneringsvatten ska ske så att det inte orsakar problem för intilliggande fastigheter. Kontakta Nordvästra Skånes Vatten och Avlopp (NSVA) för information om VA-anlutningar och avgifter: www.nsva.se, kundservice@nsva.se. Kontakta Eon Sverige AB för information om anlutningar och avgifter: 040-255000 www.eon.se.

Hur har avgiften beräknats?

Vissa av stadsbyggnadsnämndens tjänster är avgiftsbelagda enligt en taxa som har antagits av kommunfullmäktige. Avgifterna tas ut med stöd av plan- och bygglagen samt kommunallagen (1991:900) och används för att täcka stadens kostnader. Hur mycket en viss tjänst kostar räknas ut med hjälp av tabeller som är knutna till gällande taxa när beslutet fattas. Tabellerna bygger på beräkningar utifrån de prisbasbelopp som gäller enligt lagen om allmän försäkring (1962:381). Även faktorer som handläggningens tidsåtgång och komplexitet tas med i beräkningarna. Du kan läsa mer om stadsbyggnadsnämndens avgifter på Landskrona stads webbplats.

I tabellen nedan ser du vilka avgifter som tas ut i ditt ärende.

	Förhandsbesked			Adm. avgift		Totalt
Kr	9 660 kr			533	0	10 193
Annon	0					0
Avdrag	0					- kr
Summa						10 193 kr

Viktigt att tänka på!

Faktura kommer att skickas separat inom 14 dagar från Stadsbyggnadsförvaltningen

SÄRSKILT YTTRANDE

SD inkommer med särskilt yttrande, se bilaga

Justerande sign

Utdragsbestyrkande



Stadsbyggnadsnämnden

Datum
2022-04-26

Så här överklagar du beslutet

Du kan överklaga det här beslutet. Lämna i så fall ett skriftligt överklagande till stadsbyggnadsförvaltningen **senast tre veckor** efter att du har tagit del av beslutet. Stadsbyggnadsnämnden överlämnar därefter överklagandet och handlingarna i ärendet till länsstyrelsen för överprövning. I överklagandet ska du ange

- vilket beslut du överklagar, beslutsdatum och vad beslutet gäller
- hur du vill att beslutet ska ändras och varför
- namn, adress, telefonnummer och e-postadress.

Delgivning av beslut till:

Sökanden

Övriga fastighetsägare

NSVA

Ekonomiavdelningen

POIT

Lantmäteriet i Landskrona

Grannar f.k.

Grannar rek med mb Tuna 32:5,

Tuna 32:2, Tuna 32:5, Tuna 2:13, Tuna 2:4 och Tuna 2:6.

Justerande sign

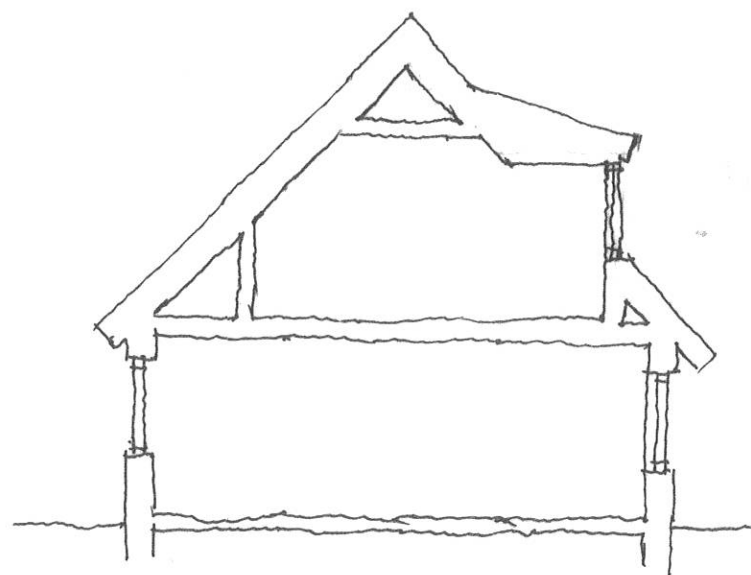
Utdragsbestyrkande



Kartan har ingen rättslig verkan

16 m
Skala: 1:800





DEL AV TUNA 89:5, VEN

AVSTYCKNING FÖR NYBYGGNATION
FASAD OCH SEKTION
SKALA 1:100

THOMÆUS ARKITEKTKONTOR AB
RÅDHUSTORGET 4, 261 31 LANDSKRONA
TFN 0418 29155, E-POST thomaeus@thomaeus.se

LANDSKRONA 2021-10-18