



Annelie Malmberg
Bygglovshandläggare
Registrator.BMN@svedala.se

Förhandsbesked för enbostadshus med tillhörande komplementbyggnad

Förslag till beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar

att på fastigheten SVEDALA 200:37, bevilja ansökan om förhandsbesked.

Som förhandsbesked enligt plan- och bygglagen, PBL (2010:900) meddelas att den föreslagna åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen med följande villkor:

- Att en geoteknisk undersökning ska lämnas in i samband med bygglovsansökan för att utreda lämplig placering av nytillkommen bebyggelse.

Bygg- och miljönämnden beslutar att ta ut en avgift på 23 180 kronor, enligt den taxa som är beslutad i kommunfullmäktig.

Information

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 fått laga kraft. Förhandsbeskedet har vid detta utskick ännu inte fått laga kraft och kan fortfarande överklagas.

Sammanfattning av ärendet

Ansökan avser förhandsbesked av enbostadshus med tillhörande komplementbyggnad. Fastigheten ligger på en höjd, vackert beläget i Bjeret omringad av hästhagar och åkrar. Fastigheten har varit bebyggd, vad man kan se, sedan mitten av 1800-talet men byggnaderna har under de senaste åren i generationsskifte förfallit och till slut rivits. Denna lokaliseringsprövning ska fastställa om fastigheten fortsatt är en lämplig plats att bo på eller om nya förutsättningar har tillkommit.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse, 2025-05-14
Ansökan, 2024-05-07
Reviderad situationsplan, den 5 maj 2025
Arkitektoniskt exempel, den 27 juni 2024



Dagvattenutredning, den 1 april 2025

Information om din avgift

Förhandsbesked – A 11.1

Totalt

23 180 kronor

Vi kommer att skicka en faktura på avgiften.

Varför föreslår vi detta beslut?

Vid prövning av förhandsbeskedet bedöms om marken är lämplig för ansökt åtgärd enligt 9 kap. 17 § samt 2 kap. 5 § plan- och bygglagen (SFS 2010:900), PBL. Vid prövning av förhandsbesked ska 3 kap. och 4 kap. 1-8 §§ miljöbalken (1998:808), MB, tillämpas (2 kap. 2§ PBL).

Rubricerad fastigheten ligger utanför detaljplanerat område och områdesbestämmelser men inom sammanhållen bebyggelse. Fastigheten definieras som en skafthomt. Fastigheten är sedan tidigare bebyggd och bosättning kan följas tillbaka till mitten av 1800-talet. Den nuvarande avstyckningen tillkom på 1980-talet och fastigheten har ett avtalsservitut för väg. Prövning av förhandsbesked på fastigheten ska säkerställa om platsen fortfarande kan anses lämplig för bebyggelse eller om omständigheterna har förändrats.

Fastigheten är en så kallad skafthomt. Nyttillkomna skafthomter stöds inte i gällande översiktsplan, dock kan bygg- och miljönämnden inte anse att Svedala 200:37 är en nyttillkommen skafthomt utan en skafthomt som funnits sedan 1980-talet. Förhandsbeskedet prövas inte som en avstyckning och därmed en nyttillkommen fastighet utan prövas som att åter bebygga en befintlig.



Figur 1 Satellitbild från år 1957 visar en mindre bebyggelse



Figur 2 Satellitbild från år 1973 visar på en större bebyggelse

De avtalsservitut för väg som idag går över grannfastigheten i norr, Svedala 200:34, upprättades 2001 och ersatte ett tidigare avtalsservitut som låg söder om fastigheten.



Sökande har inkommit med ett tänkt fotavtryck på fastigheten samt ett arkitektoniskt exempel på hur byggnaderna kan tänkas utföras. Dessa är endast exempel för att ge en bild på hur platsen är tänkt att bebyggas. I kommande bygglovsprövning kommer lämplig placering samt utformning prövas så att den är passande in på platsen med hänsyn till stads- och landskapsbilden och till de natur- och kulturvärden som finns.

Fastigheten ligger i Bjeret som består av ett större backlandskap och omringas av mindre blandskogar, hästgårdar, enbostadshus samt odlings- och betesmarker. Området i och omkring Bjeret är utsatt för ett omfattande tryck på förfrågningar om ny bebyggelse och är utpekad i gällande översiktsplan som en kategori 1 i "Utveckling av byar", vilket innebär restriktiv tillväxt. By med restriktiv tillväxt innebär att man endast tillåter en **mycket begränsad** bebyggelsekomplettering med enstaka bostadshus. All ny bebyggelse ska utformas så att den tillför ett mervärde för byn och platsen. Med hänsyn till det stora intresset som finns för att bo och bygga i området skulle ytterligare exploateringar, om så enstaka, påverka den charm och karaktär som platsen har idag. Men då denna fastighet historisk varit bebyggd kan inte bygg- och miljönämnden anse denna exploatering vara ny bebyggelse i den bemärkelsen att förhandsbesked inte kan beviljas.

Fastigheten berörs av riksintressen för rörligt friluftsliv enligt 4 kap. 1–2§ MB och för naturvård enligt 3 kap. 6§ MB. De riksintressen som är aktuella på platsen bedöms i förhållande till övrig historik inte påverkas på ett sådant sätt att förhandsbesked inte kan beviljas. Fastigheten utgörs inte av någon jordbruks- eller betesmark.

Sökande har inkommit med en dagvattenutredning som utfärdades under våren 2025. Dagvattenutredningen visade på lågt vattenstånd vid mätning av befintlig brunn. Man har i utredningen presenterat möjliga förslag till hur dagvatten ska omhändertas inom egen fastighet. Denna utredning tillsammans med en kommande geoteknisk undersökning bör vägleda byggherren tillfredsställande att hitta en hållbar och långsiktig lösning för omhändertagandet av dagvatten. Faktiskt hantering av dagvatten ska redovisas med godtagbar lösning i bygglovsprövningen.

Fastigheten har tidigare prövats i frågan om förhandsbesked.

- 2005 inkom en ansökan om förhandsbesked
- 2006 beslutade bygg- och miljönämnden att avslå ansökan om förhandsbesked
- Sökande överklagade
- Länsstyrelsen återförvisade ärendet till nämnden då motiveringen för avslag inte var tillräckligt. (drn 403-33278-06)
- 2008 beslutade bygg- och miljönämnden åter att avslå ansökan om förhandsbesked.
- Sökande överklagade
- Länsstyrelsen återförvisade åter ärendet till nämnden med motiveringen att man inte har tillräckliga stöd för ett avslag. (drn 403-45019-08)
- 2010 prövades samma ansökan igen men denna gång beviljade bygg- och miljönämnden ansökan om förhandsbesked.
- Berörda sakägare samt Byrådet överklagade beslutat och yrkade på att det skulle upphävas.
- Länsstyrelsen avvisade överklagandet.
- beslutet överklagas vidare till Förvaltningsrätten.
- 2010 avslår Förvaltningsrätten överklagandet. (Mål nr 8351-10)
- Beslutet om att bevilja förhandsbesked vinner sedan laga kraft men



förhandsbeskedet fullföljs aldrig med ett komplett bygglov inom dom kommande två åren.

Det har inte framkommit några nya omständigheter i handläggningen av detta ärende som skulle förändra bedömningen man gjorde i förra prövningen angående lokaliseringen och fastighetens lämplighet för bebyggelse.

Med hänvisning till de redovisade förhållande och med en avvägning gjord mellan allmänna intressena i form av kultur- och naturvärden samt dagvattenfrågan och det enskilda intresset att åter bebygga denna fastighet med en bostad bedöms det enskilda intresset väga tyngst och inte ha en betungande påverkan.

I fråga om en avvägning gjord mellan det enskilda intresset för rågranne i norr, Svedala 200:34, som är den tjänande fastigheten av avtalsservitutet och det enskilda intresset för att åter bebygga fastigheten Svedala 200:37 bedöms den frågan vara utredd när man upprättade avtalsservitutet och det enskilda intresset av att bebygga Svedala 200:37 väger i detta fall tyngst.

Sammanfattningsvis med hänsyn till tidigare förhållande och ställningstagande samt nytillkommen information kan inte bygg- och miljönämnden se att en byggnation på den aktuella fastigheten skulle medföra en sådan fara eller betydande olägenhet för omgivningen att förhandsbesked inte kan beviljas. Kraven i 2 kap PBL kan anses uppfylla.

Synpunkter från sakägare och remissinstanser

Berörda sakägare har hörts. Svedala 200:34 har inkommit med synpunkter angående att servitutsvägen inte uppfyller visa krav och kvalitet. Ett avtalsservitut är civilrättsligt och prövningen för förhandsbeskedet säkerställer endast att ett sådant finns och garanterar fastighetens åtkomlighet och att kraven går att uppfylla med vidare åtgärder. Det är således byggherrens ansvar att säkerställa och redovisa att alla kraven angående framkomlighet uppfylls i bygglovet. Svedala 200:34 har även funderingar kring hur fastigheten ska förses med VA och el samt hur sophantering ska hanteras. Man kan i lokaliseringsprövningen se att dessa bitar går att lösa, sen är det upp till byggherren att säkerställa att alla avtal och eventuella servitut som är nödvändiga upprättas. Att dessa finns ska redovisas för att kunna få ett startbesked i ett kommande bygglov.

Berörda remissinstanser har hörts, så som VA-enheten, Miljö, Sysav och Räddningstjänsten. Samtliga har inkommit med synpunkter och information, men inget som påverkar utgången av detta förhandsbesked. Remissinstansernas yttranden kommer följas upp vid ett bygglov och berörda remissinstanser kommer få möjlighet att yttra sig igen om det anses nödvändigt.

Räddningstjänsten har inlämnat beskrivning på vilka krav som ska uppfyllas så att räddningstjänstens fordon får åtkomst till nytillkomna byggnader. Placeringen av byggnaderna samt framkomligheten på vägen ska redovisa att dom uppfyller kraven som ställs i kommande bygglov.

Vilka lagar styr beslutet?

Vi hänvisar till plan- och bygglagen (2010:900) och miljöbalken:

- 9 kap. 17 § PBL



- 9 kap. 18 § PBL om tidsfrist
- 2 kap. 5 § PBL
- 9 kap. 41a § PBL om kungörande
- 9 kap. 41 § PBL om delgivning
- 3 kap 4 § MB

Du kan överklaga beslutet

Om du är missnöjd med beslutet eller anser att det är felaktigt har du rätt att överklaga det. Information om hur du överklagar finns i bifogat dokument.

Vem har fått information om beslutet?

Vi informerar om beslutet på följande sätt:

- Sökande får meddelande om beslut, beslut och underlagen för beslut.
- Berörda sakägare, till exempel grannar, får meddelande om beslut.
- Ombud får: meddelande om beslut, beslut och underlagen för beslut.
- Post- och Inrikes tidningar får en notis som de publicerar (kungör).
- Delges berörda sakägare Martina Ardenmark på Svedala 200:34 med meddelande om beslut.
- Delges berörda sakägare Joakim Ardenmark på Svedala 200:34 med meddelande om beslut.

För bygg- och miljönämnden

Annelie Malmberg
Bygglövshandläggare



Hur överklagar jag beslutet?

Om du anser att vi har fattat ett felaktigt beslut kan du överklaga. Du kan lämna in överklagan personligen skicka in den skriftligen via e-post till registrator.bmn@svedala.se eller post till Svedala kommun, Bygg och miljö, 233 80 Svedala.

Din överklagan ska innehålla följande:

- vilket beslut det är du överklagar, gärna med fastighetsbeteckning och ärendets diarienummer, som finns i sidhuvudet på det här brevet
- vad beslutet gäller
- vilken ändring du önskar
- ditt namn, adress och kontaktuppgifter samt datum.

Bifoga gärna handlingar som stöder din uppfattning,

Din överklagan måste ha kommit in i till kommunen **senast fyra veckor** från det att beslutet har kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar. Vi skickar överklagandet vidare till länsstyrelsen.

Vid delgivning av negativ granne

Din överklagan måste ha kommit in i till kommunen **senast tre veckor** från den dag du fick det här beslutet. Vi skickar överklagandet vidare till länsstyrelsen.