

**Miljö- och byggnadsnämnden**

Tjänsteskrivelse

Dnr: 2024/413

Anetta Doktor  
Bygglöshandläggare

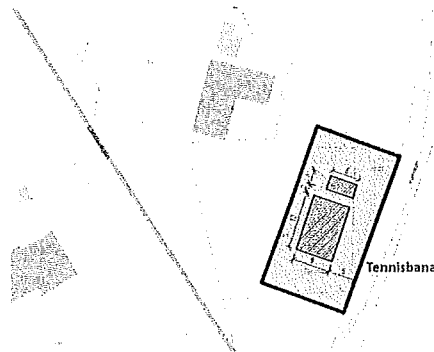
## ÖSTRA GREVIE 26:1 - Ansökan om förhandsbesked för envåningshus med inredd vind

### Initierat av

Sökande, M... ..vägen 6, 23599 VELLINGE

### Fördjupad beskrivning av ärendet

Ärendet avser en ansökan om förhandsbesked för nybyggnation av enbostadshus på fastigheten Östra Grevie 26:1.



Förslaget redovisar nybyggnation av ett enbostadshus i skånsk byggnadstradition. På fastigheten finns idag en tennisbana. Sökt åtgärd placeras där tennisbanan befinner sig. Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten- och avlopp.

För översiktskarta se följande länk Östra Grevie 26:1

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

Fastigheten ligger inom sammanhållen bebyggelse.

Fastigheten ligger inom riksintresse för:

- Naturvård; Backlandskapet söder om Romeleåsen N87 enligt miljöbalken 3 kap 6§ (MB).

- Möjlig fornlämning.

### **Yttranden/ Remisser**

Berörda grannar har beretts tillfälle att yttra sig över ansökan. Inga negativa synpunkter har inkommit.

Ärendet har remitterats till Tekniska enheten och Trafikverket.

Tekniska enheten har inkommit med svar gällande anslutning för vatten och avlopp, befintlig anslutning till det kommunala systemet kan nyttjas (se bilaga Yttrande tekniska enheten).

Trafikverket har föreslagit att ansökan kompletteras med en bullerutredning.

Sökande har fått ta del av yttranden som inkommit och har kompletterat ärendet med bullerutredning (se bilaga Bullerutredning) som blev skickad till Trafikverket på nytt. Därefter har Trafikverket inte inkommit med någon erinran (se bilaga Yttrande från Trafikverket).

### **Plan- och byggheten har följande synpunkter i ärendet**

Relevanta lagrum i ärendet:

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.

3 kap 2 § PBL

Översiktsplanen ska ange inriktningen för den långsiktiga utvecklingen av den fysiska miljön. Planen ska även ge vägledning för beslut om

1. hur mark- och vattenområden ska användas, och
2. hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras.

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. Företrädare 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. 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.

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.

Enligt 4 kap 2§ PBL ska prövning av markens lämplighet för bebyggelse och reglering av bebyggelsemiljöns utformning ske genom detaljplan för en ny sammanhållen bebyggelse, om det behövs med hänsyn till omfattningen av bygglovspliktiga byggnadsverk i bebyggelsen. Samt om det gäller ett nytt byggnadsverk som inte är ett vindkraftsverk och om det råder stor efterfrågan på området för bebyggande.

Fastigheten ligger inom randzonen till tätort och ligger i tätortens tillväxtriktning och det råder ett stort bebyggelsestryck inom berört område. Planerad bebyggelse innebär inte en sådan påverkan att planläggning krävs.

Bygglövenhetens samlade bedömning är att åtgärden är förenlig med 2 kap. PBL och ställer sig positiva till ett förhandsbesked för enbostadshus på den aktuella platsen.

### Överväganden

I ett förhandsbesked ska det i första hand prövas om en sökt byggnadsåtgärd över huvud taget kan tillåtas på den avsedda platsen, d.v.s. närmast en prövning av markens lämplighet för den avsedda åtgärden (se prop. 1985/86:1 s. 285). Vid lämplighetsbedömningen ska bl. a. prövas om åtgärden uppfyller de allmänna intressen om till exempel krav på lämplig markanvändning som kommer till uttryck i 2 kap. plan- och bygglagen, PBL. Det innebär att även bestämmelserna om hushållning med markområden i 3 kap. miljöbalken ska beaktas. Gestaltning prövas inte i förhandsbesked utan i en framtida ansökan om bygglov.

Den i ansökan berörda fastigheten är idag redan bebyggd med en tennisbana och är således redan ianspråktagen.

Bygglövenhetens bedömning är att åtgärden utifrån dagens markanvändning inte har någon negativ inverkan på riksintresset för naturvården.

Vi kan vidare konstatera att fastigheten ligger inom det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp. Fastigheten lämpar sig utifrån det för fortsatt användning för bostadsändamål.

Vidare har det inkommit yttrande från Trafikverket där de konstaterar att komplettering av ärendet med en bullerutredning visar på att bullerriktvärden vid fasad uppfylls och riktvärden för uteplats kan uppfyllas för delen av trädgården.

För ny bebyggelse i odlingslandskapet och utanför detaljplan finns det ett dokument framtaget och beslutat av miljö- och byggnadsnämnden gällande gestaltning. Detta dokument "Informationsblad - DEN SKÅNSKA LÄNGAN" beskriver vad man ska förhålla sig till gällande gestaltning för byggnation i odlingslandskapet. Detta är av stor vikt vid bygglovsprövningen.

Den samlade bedömning är att åtgärden inte strider mot 2 kap. PBL och marken lämpar sig för bostadsändamål. Bygglovenheten ställer sig positiva till ett förhandsbesked enligt 9 kap 17 § PBL för uppförande av enbostadshus enligt ansökan.

### **Sammanfattning**

Ärendet avser en ansökan om förhandsbesked för nybyggnation av enbostadshus med inredd vind. Förslaget redovisar nybyggnation av ett enbostadshus i skånsk byggnadstradition. På fastigheten finns idag en tennisbana.

Vi kan konstatera att fastigheten ligger inom det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp. Fastigheten lämpar sig utifrån det för fortsatt användning för bostadsändamål.

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse upprättad av Anetta Doktor  
Ansökningshandlingar

### **Förslag till beslut**

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar

1. lämna positivt förhandsbesked enligt 9 kap. 17 § plan- och bygglagen, SFS 2010:900
2. Avgift tas enligt gällande taxa.

### **Beslutet skickas till**

Sökande

Anetta Doktor  
Bygglovenheten

### **Giltighet**

Beslutet om förhandsbesked upphör att gälla om åtgärden inte bygglov har sökts inom två år.

### **Upplysningar**

För allmänna upplysningar, se bilaga.

Meddelande om positivt förhandsbesked kungörs i Post- och Inrikes Tidningar samt skickas till de som avses i 9 kap. 41 § PBL.

För att genomföra åtgärden krävs även tillstånd enligt 2 kap. 10 & 11 §§ kulturmiljölagen SFS 1988:950. Tillstånd söks hos Länsstyrelsen Skåne.

Faktura på avgiften skickas separat.

### **Bilagor**

Allmänna upplysningar med överklagandehänvisning

Ärendets dnr: VEL-2024-413

MBn § 89

## Östra Grevie 26:1 - Ansökan om förhandsbesked för envåningshus med inredd vind

### Initierat av

Sökande, 1, Krattvägen 6, 23599 VELLINGE

### Ärendebeskrivning

Ärendet avser en ansökan om förhandsbesked för nybyggnation av enbostadshus med inredd vind. Förslaget redovisar nybyggnation av ett enbostadshus i skånsk byggnadstradition. På fastigheten finns idag en tennisbana.

Vi kan konstatera att fastigheten ligger inom det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp. Fastigheten lämpar sig utifrån det för fortsatt användning för bostadsändamål.

### Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse upprättad av Anetta Doktor  
Ansökningshandlingar

### Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar

- Lämna positivt förhandsbesked enligt 9 kap. 17 § plan- och bygglagen, SFS 2010:900
- Avgift tas enligt gällande taxa.

### Beslutet skickas till

Sökande

### Giltighet

Beslutet om förhandsbesked upphör att gälla om åtgärden inte bygglov har sökts inom två år.

### Upplysningar

För allmänna upplysningar, se bilaga.

Meddelande om positivt förhandsbesked kungörs i Post- och Inrikes Tidningar samt skickas till de som avses i 9 kap. 41 § PBL.

För att genomföra åtgärden krävs även tillstånd enligt 2 kap. 10 & 11 §§ kulturmiljölagen SFS 1988:950. Tillstånd söks hos Länsstyrelsen Skåne.

Faktura på avgiften skickas separat.

### Bilagor

Allmänna upplysningar med överklagandehänvisning

Miljö- och byggnadsnämnden

Krattvägen 6  
23599 VELLINGE

## Expedierat beslut till sökande

**Beslutsnummer:** MBN § 89  
**Diarienummer:** 2024/413  
**Fastighet:** ÖSTRA GREVIE 26:1  
**Adress:**

---

Härmed delges ni beslut i ärende VEL-2024-413 där ni bedöms vara part eller på annat sätt berörd.

I detta utskick finner ni beslut, MBN § 89, fattat av Miljö- och byggnadsnämnden, 2024-06-18.

Ni som part eller på annat sätt berörd har rätt att ta del av samtliga beslutsgrundande handlingar i ärendet. De beslutsgrundande handlingarna finner ni listade under rubriken ”Beslutsunderlag” och det kan röra sig om exempelvis ritningar, utlåtanden, yttranden, bilder, korrespondens med mera.

Önskar ni ta del av beslutsgrundande handlingar är ni välkomna att kontakta vårt ritningsarkiv på beställningar.ritningsarkiv@vellinge.se och uppge vilka handlingar ni önskar att ta del av så kommer dessa att översändas till er.

**Miljö- och byggnadsnämnden**  
**Vellinge Kommun**

*Vellinge kommun hanterar dina personuppgifter enligt Dataskyddsförordningen (GDPR).  
Mer information hittar du på [Vellinge.se/personuppgifter](https://vellinge.se/personuppgifter)*



## Allmänna upplysningar

### Byggherre

Byggherre är den som utför eller låter utföra en åtgärd. Byggherren är den som har det yttersta ansvaret för att byggnadsverket eller anläggningen uppfyller gällande bestämmelser. Byggherre är den som ansökt om lov eller startbesked om inget annat särskilt anges.

### Laga kraft

Enligt PBL 9 kap 42 a § får ett beslut om att ge lov verkställas fyra veckor efter det att beslutet har kungjorts i post- och inrikes tidningar, om startbesked finns

Laga kraft innebär att beslutet inte längre går att överklaga. Beslutet vinner laga kraft fyra veckor efter det att det kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar och det inte överklagats och tre veckor efter att någon som tagit del av beslutet inte har överklagat. Det går att kontrollera kungörelsedatum via [www.poit.se](http://www.poit.se). Det skickas inget särskilt meddelande om att beslutet vunnit laga kraft. När beslutet har vunnit laga kraft kan du påbörja åtgärden om du har fått startbesked.

### Egen risk

Om beslutet har överklagats och det inte har begärts inhibition och om du har fått startbesked, så kan du påbörja åtgärden på egen risk. Det innebär att du, om den som klagat får rätt, riskerar att behöva återställa det du redan hunnit utföra.

### Överklagan

Miljö-och byggnadsnämndens beslut överklagar du hos Länsstyrelsen Skåne.

Du skickar överklagandet till Vellinge kommun:

Vellinge kommun  
235 81 Vellinge

Du kan också skicka in ditt överklagande via mail:

[vellinge.kommun@vellinge.se](mailto:vellinge.kommun@vellinge.se)

I överklagandet ska du ange:

Vilket beslut eller del i beslut du överklagar genom att ange beslutsnummer och fastighetsbeteckning.

Hur du begär att beslutet ska ändras och varför.

Namn, adress och telefonnummer

Överklagandet ska undertecknas av dig. Anlitar du ett ombud kan ombudet underteckna överklagandet. Sänd i sådana fall med en fullmakt.

### Avgift

Avgiften är debiterad enligt gällande taxa antagen av kommunstyrelsen. Beslutet om avgift kan överklagas, se ovan. I avgiften ingår alla moment som handläggs inom miljö-och byggnadsnämnden i ärendet. Exempelvis lovavgift, expediering, tekniskt samråd, startbesked, arbetsplatsbesök slutsamråd och slutbesked. Tillkommande avgifter kan påföras ärendet för ej förutsedda händelser så som interimistiskt slutbesked eller extra arbetsplatsbesök. Taxan i sin helhet kan du hitta på [vellinge.se](http://vellinge.se).

### Kontrollplan

Det krävs en kontrollplan för de flesta ärenden som kräver startbesked. Kontrollplanen visar vilka punkter som särskilt ska kontrolleras under arbetet. Det finns en mall för en enkel kontrollplan på [vellinge.se](http://vellinge.se) som kan användas för ärenden som inte kräver kontrollansvarig.

Krävs det kontrollansvarig i ärendet är det den kontrollansvarige som upprättar kontrollplanen.

### **Tekniskt samråd**

Om handläggaren bedömer att det krävs tekniskt samråd framgår det av beslutet. Med beslutet följer då även en kallelse till tekniskt samråd. Du ska då tillsammans med din kontrollansvarige boka tid för tekniskt samråd. Först efter det tekniska samrådet kan du få startbesked.

### **Startbesked**

Du har nu fått ett beslut om lov. Det betyder inte att du får påbörja åtgärden. Innan du får påbörja åtgärden krävs det att du även får ett startbesked. Om du fått startbesked i samband med bygglovets framgång framgår det av beslutet.

Om du inte fått startbesked kan det krävas tekniskt samråd eller att ärendet kompletteras med exempelvis konstruktionsritningar eller kontrollplan. Vad som krävs för att få startbesked framgår av beslutet.

### **Slutbesked**

Innan du får börja använda det du fått lov och startbesked för krävs det att du får ett slutbesked. För att få ett slutbesked ska den ifyllda kontrollplanen och de handlingar som krävs enligt kontrollplanen eller startbeskedet redovisas för kommunen. Krävs det ett slutsamråd för åtgärden bokas detta av dig och din kontrollansvarige. Det framgår av beslutet om startbesked i fall det krävs ett slutsamråd.

Du måste ansöka om ett slutbesked för åtgärden senast fem år efter det att lovet vunnit laga kraft. Detta gäller även plank, trädfällning mm.

### **Byggsanktionsavgift**

I fall du påbörjar en åtgärd utan startbesked eller tar en byggnad eller byggnadsdel i bruk innan du fått slutbesked tar kommunen ut en särskild avgift, byggsanktionsavgift enligt 11 kap. plan- och bygglagen SFS 2011:900. Avgiften kan även påföras dig som inte ansöker om slutbesked innan dess att ditt lov eller startbesked har löpt ut.

### **Utstakning och lägeskontroll**

Om du bygger nytt eller bygger till krävs det att byggnaden stakas ut och att det görs en lägeskontroll om inget annat särskilt framgår av beslutet. Det krävs särskild kompetens för att utföra utstakning och lägeskontroll. Lägeskontrollen ska rapporteras till kommunen i ett specifikt format. Du kan även anlita kommunen för utstakning och lägesbesiktning.

Kontakta våra mättinggörare på Vellinge kommun via Vellinge Direkt på telefonnummer 040-42 50 00 för frågor om utstakning och lägeskontroll.

### **Tillstånd**

Om det under upplysningar i beslutet om lov anges att det krävs tillstånd från en annan myndighet är du skyldig att själv inhämta dessa. Vilka tillstånd och vilken myndighet som handlägger en ansökan om tillstånd anges i beslutet. Tänk på att du alltid måste ha tillstånd från fastighetsägaren för att utföra en åtgärd.

### **Övrigt**

Har ni frågor rörande ert beslut hänvisar vi till ordinarie telefon- och besökstid hos plan-och byggheten. För aktuella telefon- och besökstider besök [vellinge.se](http://vellinge.se).

*Vellinge kommun hanterar dina personuppgifter enligt Dataskyddsförordningen (GDPR).*

*Mer information hittar du på [Vellinge.se/personuppgifter](http://Vellinge.se/personuppgifter)*