

Bn § 113

Dnr BN 2025/360

Tunby 34:48 – Förhandsbesked nybyggnad enbostadshus, BL 2025- 000451

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beslutar att:

Positivt förhandsbesked för nybyggnad av bostadshus på fastigheten Tunby 34:48. Meddelas med stöd av 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (PBL).

Avgiften för handläggningen är totalt **16 140 kronor** enligt gällande taxa. Taxan är fastställd av kommunfullmäktige Kf §71/2025. Faktura skickas separat.

Jäv

Oscar Sandberg (C) anmäler jäv och deltar inte i beredning eller beslut för ärendet.

Ärendebeskrivning

Ansökan gäller förhandsbesked för nybyggnation av en permanentbostad på fastigheten Tunby 34:48, Tomelilla kommun, med långsiktiga planer att leva och verka i regionen.

Den planerade bostaden omfattar cirka 200 kvm BOA och 230 kvm BYA, i en våning med en nockhöjd på cirka 5,5 meter. Byggnaden avses utformas med enkel volym, naturliga material och nedtonade färger för att smälta in i omgivningen.

Fastigheten ligger i ett område präglad av bokskog och öppna ytor. Sökandes avsikt är att uppföra en bostad som tar hänsyn till platsens naturvärden och landskapsbild. Träd som eventuellt behöver fällas ersätts genom återplantering, så att områdets gröna och sammanhängande karaktär bevaras.

Fastigheten ligger utanför kommunalt verksamhetsområde för VA. Följande lösning planeras:

- Vattenförsörjning: Egen borrhälsbrunn.
- Avlopp: Trekammarbrunn med efterföljande infiltration, dimensionerad för ett hushåll.

§ 113 forts.

- Dagvatten: Lokalt omhändertagande inom fastigheten genom infiltration.

Tillfart till fastigheten sker enligt befintligt servitut. Vägen avses anläggas varsamt för att minimera påverkan på naturmiljön.

På fastigheten finns sedan tidigare ett beviljat förhandsbesked (BL 2021-000317). Beslutet fattades av byggnadsnämnden den 15 juni 2022. Tjänstemännens förslag var att avslå ansökan, med samma motiveringar som gäller vid dagens bedömning. Nämnden gjorde dock en annan värdering och ansåg att den föreslagna åtgärden var lämplig. Den bedömdes ta hänsyn till stads- och landskapsbilden samt till platsens natur- och kulturvärden, och bidra till en god helhetsverkan. Därför beviljades förhandsbeskedet. Giltighetstiden löpte ut den 15 juni 2024.

Tjänsteskrivelsen med förslag till beslut skickades 2025-11-21 till fastighetsägarna för bemötande.

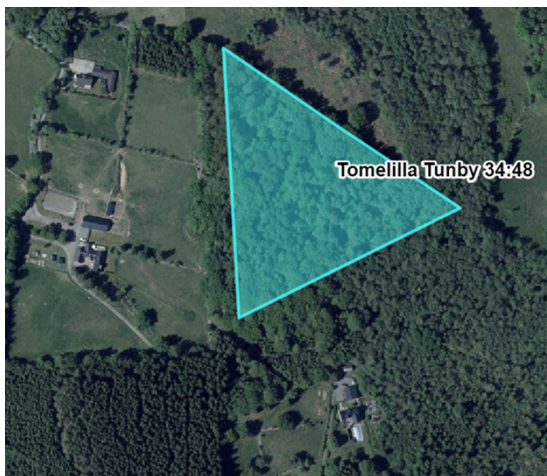
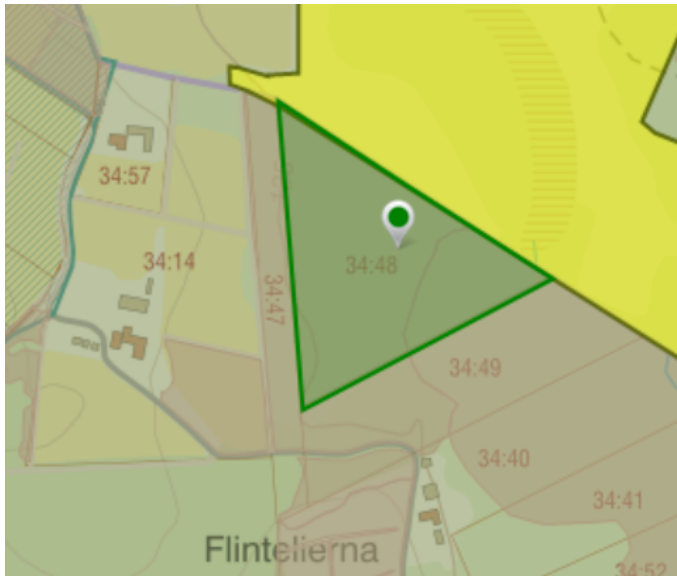
Förutsättningar

Fastigheten ligger utanför detaljplanerat område och områdesbestämmelser samt utom sammanhållen bebyggelse.

Fastigheten berörs av landskapskaraktärsområde (det Österlenska backlandskapet) och åkermarksclass två som avser områden med höga naturvärden. Fastigheten består av produktiv skogsmark.

Tunby 34:48 gränsar till betesmark (gulmarkerat område på kartbilden nedan) belägen inom Simrishamns kommun men även fastigheterna intill berörs av naturvärdesclass två. Det finns bebyggda fastigheter i närområdet men dessa fastigheter berörs inte av aktuell naturvärdesclass (ljusbrunt område) men av landskapskaraktärsområdet.

§ 113 forts.



Ett platsbesök genomfördes den 19:e november 2025. Fastigheten utgörs huvudsakligen av skog. Genom fastigheten går två stengärde. Den planerade bebyggelsen, bestående av ett enbostadshus är avsedd att uppföras i fastighetens södra del. På platsen för tänkt bebyggelse är det lite glesare med träd

Översiktsplan för Tomelilla kommun antagen av kommunfullmäktige 2018-06-04, § 64. Översiktsplanen vann laga kraft 2019-02-19.

Av översiktsplanen framgår att ny bebyggelse ska tillåtas och i första hand placeras där det är möjligt i anslutning till befintlig bebyggelse och infrastruktur.

§ 113 forts.

Ny bebyggelse tillåts endast då särskilda skäl föreligger och motstående intressen inte skadas påtagligt. Exempel på särskilt skäl är att byggnationen behövs för att effektivt kunna nyttja fastigheten för sitt ändamål. Med starka konflikter i ovanstående ställningstaganden avser kommunen sådant som är av allmänt intresse och geografiskt utpekat av kommun, länsstyrelsen m.fl. Tex riksintressen, naturvårdsområden mm. Fastigheten ligger inte inom utbyggnadsområde för ny bebyggelse.

Vid byggnation på jordbruksmark och skogsmark ska bedömning göras av hur brukningsvärd marken är. Byggnation ska inte hindra möjligheten till rationellt jordbruk. Kommunen ska verka för att nybebyggelse inte tar högvärdig åkermark i anspråk. Kommunen förordar att byggnation sker företrädesvis i anslutning till redan befintliga gårdscentrum, inom de gamla by tomterna, inom och i anslutning till sammanhållen bebyggelse. Vid prövning av enstaka bebyggelse på jordbruksmark ska tydligt framgå syftet med åtgärden.

Yttranden

Berörda grannar/sakägare har fått tillfälle att yttra sig. Inga negativa synpunkter har inkommit.

Ärendet har remitterats till Ystad Österlenregionens miljöförbund, ÖKRAB och E.ON.

Ystad Österlenregionens miljöförbund framför att de inte har någon erinran i ärendet.

Miljöförbundet informerar att vid anläggande av enskild avloppsanläggning krävs tillstånd eller anmälan och en ansökan/anmälan ska lämnas in till Ystad-Österlenregionens miljöförbund i god tid före planerad åtgärd.

Vidare informerar Miljöförbundet att om inte bostaden byggs radonsäkrat rekommenderar de att provtagning utförs med avseende på radonförekomst i mark. Rekommendationen ges för att det förekommer höga halter av radon naturligt i marken inom stora delar av Österlen, framför allt i Simrishamn och Tomelilla kommuner.

ÖKRAB framför att de inte har någon erinran i ärendet. De informerar om att sökande bör meddelas att man bör planera plats för 2 fyrfackskärl vid infarten vid fastigheten. Vill man att vi kör in och hämtar kärlet måste vändplats på 18 m diameter göras i enlighet med gällande renhållningsföreskrifter.

E.ON framför att de inte har någon erinran i ärendet.

§ 113 forts.

Samtliga yttranden finns att läsa i sin helhet som bilagor.

Sökanden har fått möjlighet att yttra sig över förslaget till beslut om framför följande:

1. Befintliga öppningar i gårdsgårdarna Vid kommunens platsbesök uppmärksammades inte de befintliga öppningar i de två stengårdsgårdarna som ligger lägre ner på fastigheten. Dessa öppningar är i linje med gällande servitut och utgör den tilltänkta tillfarten till fastigheten. Vi bifogar därför bilder som tydligt visar öppningarna samt gårdsgårdarnas sträckning, för att klargöra att tillfarten kan ske utan att större intrång behöver göras i stenvägg eller naturmiljö.
2. Tidigare beviljat förhandsbesked Vi vill även påminna om att fastigheten tidigare erhållit ett positivt förhandsbesked, där byggnadsnämnden bedömde att åtgärden var lämplig och förenlig med både landskapsbild och naturvärden. Detta visar att platsen redan prövats och ansetts möjlig att bebygga. Det har inte skett några förändringar i vare sig landskapets beskaffenhet eller planeringsförutsättningar som skulle motivera en annan bedömning idag.
3. Hänsyn till natur, landskapskaraktär och brukningsvärde Den planerade byggnaden är utformad med stor hänsyn till platsens naturvärden, vilket vi redogjort för i ansökan. Byggnationen berör inte högvärdig åkermark och hindrar inte rationellt jord- eller skogsbruk. Den avsedda placeringen ligger i ett område av fastigheten där skogen redan är glesare. Vi anser fortsatt att åtgärden är förenlig med PBL:s lämplighetskrav, inte skadar allmänna intressen samt ligger i linje med både tidigare beslut och de förutsättningar som råder på platsen.

Motivering

Vid handläggningen av förhandsbesked enligt 9 kap. 17 § PBL ska en bedömning göras av om åtgärden kan tillåtas med hänsyn till bestämmelser i PBL, miljöbalken (MB) samt kommunens översiktsplan. Enligt 3 kap. 1–3 §§ PBL ska kommunens översiktsplan vara vägledande vid bedömningen av lämplig markanvändning utanför detaljplanelagt område.

Översiktsplanen anger att för landsbygd med starka konflikter tillåts ny bebyggelse endast då särskilda skäl föreligger och motstående intressen inte skadas påtagligt. Exempel på särskilt skäl är att byggnationen behövs för att effektivt kunna nyttja fastigheten för sitt ändamål.

§ 113 forts.

Enligt översiktsplanen ska Tomelilla kommun följa bebyggelsestrategin och de generella riktlinjerna för byggnation på landsbygden. Ny bebyggelse ska inte påtagligt skada eller förhindra allmänna intressen som exempelvis högvärdigt jordbruk, energi eller annan teknisk försörjning. Bedömning av lämplighet för byggnation på åkermark ska göras utifrån hur brukningsvärd marken är. Fastigheten på Tunby 34:48 utgörs av jordbruksmark klass 2 vilket är lämpligt för odling samt av produktiv skogsmark. Precis som med åkermarken ska kommunen verka för att det skogsbruk som finns ska värnas och stödjas för en fortsatt gynnsam och livskraftig utveckling. Enligt 3 kap. 4 § MB och översiktsplanen ska brukningsvärd jordbruksmark bevaras och endast tas i anspråk om det behövs för väsentliga samhällsintressen. Den föreslagna byggnationen bedöms inte utgöra ett sådant intresse.

Byggnationer ska inte hindra möjligheten att bedriva rationellt jordbruk.

Enligt plan- och bygglagen ska markområden användas för det ändamål som området är mest lämpat för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges för sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Föreslagna åtgärder är inte i linje med gällande översiktsplan och bedöms påtagligt påverka rådande landskapskaraktärsvärde.

I detta fall bedöms det allmänna intresset väga tyngre än det enskilda. Lokaliseringen uppfyller inte kraven i 2 kap. PBL. Platsen är inte lämplig att bebygga, mot bakgrund av ovanstående bedömning kan ansökan om förhandsbesked därför inte beviljas.

Upplysningar

Faktura skickas separat.

Vid positivt förhandsbesked vänligen kontakta Länsstyrelsen i Skåne för att, vid behov, ansöka om dispens från gällande biotopskydd avseende gårdsgårdarna.

Ett förhandsbesked innebär inte rätt att påbörja den åtgärd som ansökan avser. För att åtgärden ska kunna genomföras krävs både bygglov och startbesked. Förhandsbeskedet är bindande vid prövning av en bygglovsansökan som lämnas in inom två år från den dag beslutet om förhandsbesked vann laga kraft.

Ekonomiska konsekvenser

En lagstadgad avgift tillfaller kommunen.

§ 113 forts.

Barnperspektivet

Bedöms inte påverkas.

Medborgarperspektivet

De berörda medborgarnas partinsyn har fullgjorts. Närliggande grannar och sakägare har fått möjlighet att yttra sig i ärendet innan beslut.

Miljöperspektivet

All byggnation har en negativ miljöpåverkan.

Uppföljning

Beslutet expedieras

Förvaltningens förslag till beslut

Byggnadsnämnden beslutar, med hänvisning till den motivering som framgår av förvaltningens tjänsteskrivelse, att:

Negativt förhandsbesked för nybyggnad av bostadshus på fastigheten Tunby 34:48. Meddelas med stöd av 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (PBL).

Avgiften för handläggningen är totalt **16 140 kronor** enligt gällande taxa. Taxan är fastställd av kommunfullmäktige Kf §71/2025.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse bygglovshandläggare Åsa Kaldvee, handlingsid: Bn 2025.1474.

Tunby 34:48 - Projektbeskrivning, handlingsid: Bn 2025.1475.

Tunby 34:48 - Situationsplan, handlingsid: Bn 2025.1476.

Tunby 34:48 – Ansökan, handlingsid: Bn 2025.1477.

Tunby 34:48 - Remissvar 1, handlingsid: Bn 2025.1478.

Tunby 34:48 - Remissvar 2, handlingsid: Bn 2025.1479.

Tunby 34:48 - Remissvar 3, handlingsid: Bn 2025.1480.

Tunby 34:48 - Svar på tjänsteskrivelse, handlingsid: Bn 2025.1481.

Tunby 34:48 - Foto från fastighetsägarna, handlingsid: Bn 2025.1482.

§ 113 forts.

Förslag till beslut under sammanträdet

Emil Ekstrand (M) yrkar bifall till positivt förhandsbesked för nybyggnation av en permanentbostad.

Beslutsgång

Ordföranden finner att byggnadsnämnden beslutar i enlighet med Emil Ekstrands förslag till beslut.

Beslutet skickas till:

Bygglovsenheten för expediering

Hur du överklagar

Detta beslut kan överklagas. Överklagandet ska vara ställt till Länsstyrelsen i Skåne län men skickas till Tomelilla kommun, Gustafs Torg 16, 273 80 Tomelilla eller skickas som e-post till bygg@tomelilla.se.

Ange diarienummer och fastighetsbeteckning. Beskriv varför du tycker att beslutet är felaktigt och på vilket sätt du vill att det ska ändras.

Överklagandet måste ha inkommit till byggnadsnämnden senast inom tre veckor från den dag du tog emot detta beslut.