



SBN § 232

Dnr. SBN 2021/207, B 2021-000804

Skörpinge 84:1 Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus

Ärendebeskrivning

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten Skörpinge 84:1.

Platsen ligger utanför detaljplanerat område men intill sammanhållen bebyggelse. Marken som sökande önskar bebygga består av brukningsvärd jordbruksmark.

Bygglovsenheten bedömer att föreslagen åtgärd delvis strider mot intentionerna i gällande översiktsplan och att detaljplan krävs för åtgärden. Åtgärden strider mot 3 kap. 4 § MB då brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk för ett enskilt intresse vilket inte innebär god hushållning av mark och resurser.

Åtgärden är olämplig i sin helhet och kan inte beviljas enligt 9 kap. 17 § PBL.

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande

- | | |
|---------------------------|---------------------|
| 1. Ansökan | inkommen 2021-07-14 |
| 2. Projektbeskrivning | inkommen 2021-07-14 |
| 3. Foto | inkommen 2021-08-24 |
| 4. Foto | inkommen 2021-08-24 |
| 5. Yttrande från sökande | inkommen 2021-08-24 |
| 6. Remissvar | inkommen 2021-08-27 |
| 7. Karta | inkommen 2021-09-09 |
| 8. Karta | inkommen 2021-09-09 |
| 9. Remissvar | inkommen 2021-09-09 |
| 10. Remissvar | inkommen 2021-09-09 |
| 11. Remissvar | inkommen 2021-09-09 |
| 12. Övrigt | inkommen 2021-10-19 |
| 13. Yttrande från sökande | inkommen 2021-11-08 |
| 14. Remissvar | inkommen 2021-11-15 |
| 15. Remissvar | inkommen 2021-11-17 |

Justeringspersons signatur

Utdragsbestyrkande



Föredragande tjänsteperson

Anders Pålsson, bygglovshandläggare

Yrkande

Magnus Jonsson (S) yrkar bifall till förslaget om avslag från tjänsteutlåtandet.

Hans-Åke Jönsson (C) yrkar att det skall meddelas positivt förhandsbesked till sökande.

Proposition och omröstning

Ordförande ställer förslagen mot varandra och finner majoritet som vill bifalla Hans-Åkes förslag. Votering begärs och verkställs. Den som röstar för Hans-Åke Jönssons förslag röstar JA och den som röstar för Magnus Jonssons röstar NEJ. Resultatet av omröstningen blev 9 JA-röster och 4 NEJ-röster. De som röstade Ja var: Hans-Åke Jönsson (C), Alexander Johnsson (SD), Staffan Laurell (M), Per Skantz (M), Alf Carlsson (M), Bo Salomonsson (SD), Anita Rosén (L), Lennart Engström (KD) och Tomas Fjellner (M). De som röstade NEJ var Magnus Jonsson (S), BrittMarie Hansson (S), Anton Nyroos (S) och Benny Persson (V).

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att bevilja positivt förhandsbesked enligt 9 kap 17 § plan- och bygglagen, då åtgärden uppfyller kraven enligt 2 kap 2,4 §§ plan- och bygglagen.

Reservation

Vi socialdemokrater reserverar oss mot att majoriteten i SBN medger förhandsbesked i strid med 3kap.4§ MB samt 2 kap.2.4 §§ PBL.

/Magnus Jonsson (S), BrittMarie Hansson (S), Anton Nyroos (S)

Beslutsmotivering

Kommunen har i ett tidigare skede medverkat till avstyckning av tomt för bostadsändamål. Sökande är ägare till tomten. Sökande har rimligen suverän rätt att ianspråktaga sin tomt för ändamål som inte kräver lov. I detta ligger att utestänga marken från jordbrukande enligt gängse synsätt. Detta kan ske med träd buskar etc.

Justeringspersons signatur	Utdragsbestyrkande



I denna mening måste det anses att frågan om användande och lämplighet för bostadsändamål är utredd vid denna tidpunkt. Att sökande under tiden avstått från att bygga i linje med önskemål från kommunen för andra syften och låtit någon bruka marken kan inte läggas honom till last.

Att stycka av en tomt ger inte a priori absolut skäl att få positivt förhandsbesked. Det speciella i detta fall är att kommunen medverkat i transaktionen angående tomtskapande med inriktning på framtida byggande. Sökande måste ha allt skäl att tro på denna del i transaktionen (ianspråktaga för att bygga hus). Det är viktigt för SBN att åtaganden och löften är ömsesidiga för att samhället skall fungera. Därvid ger SBN positivt förhandsbesked.

I övrigt är lokaliseringen av huset i linje med lämplighet. Det finns andra hus i närheten. Kommunal service finns tillgänglig.

Beslutet ska expedieras till

- Sökanden via bygglovsenheten

Justeringspersons signatur	Utdragsbestyrkande
----------------------------	--------------------



För Samhällsbyggnadsnämndens beslut gäller

Avgift

Ditt förhandsbeskedsavgift har reducerats med 20 % enligt 12 kap 8a§ i Plan- och bygglagen.

Avgiften är 10 740 kr.

Reducering av avgift med 2 148 kr

Kvarvarande att betala: 8 592 kr faktura översänds separat.

Beslutet skickas till

Sökande - beslut, bilagor och handlingar

Klagande - beslut och överklagandeanvisning

Fastighet Skörpinge 95:1

Fastighet Skörpinge 95:1

NGP Maskin & Transport AB

Fastighet Skörpinge 95:1

Post- och Inrikes Tidningar (webbtidning <https://poit.bolagsverket.se>.)

Grannar - information om beslutet

Innan du får söka lov ska du göra följande

1. Om det krävs tillstånd bygg-, rivnings- eller marklov är ni skyldig att söka sådana (PBL 9 kap 23 §).
- Du ska ha markägarens skriftliga tillåtelse för åtgärder som påverkar naturen. För åtgärder på kommunens mark ska tillstånd sökas hos kommunen

Nästa steg

Du har nu möjlighet att söka bygglov.



Upplysningar

Förhandsbeskeds giltighet

Beslutet upphör att gälla, om ansökan om bygglov inte görs inom två år från den dag beslutet vann laga kraft.

Laga kraft

Beslutet kungörs i Post- och Inrikes Tidningar och vinner laga kraft fyra veckor därefter under förutsättning att ingen överklagar beslutet. När ett myndighetsbeslut (t ex förhandsbesked) har vunnit laga kraft kan det inte upphävas eller ändras.

Överklagande

Är du missnöjd med samhällsbyggnadsnämndens beslut, kan du överklaga till länsstyrelsen inom tre veckor efter att du har tagit del av beslutet.

Överklagandet ska lämnas in till samhällsbyggnadsnämnden i Ängelholms kommun, 262 80 Ängelholm alternativt bygg@engelholm.se



Bygglöshandläggare
Anders Pålsson
0431-87000
anders.palsson@engelholm.se

Till: Samhällsbyggnadsnämnden
Diarienummer: SBN 2021/207
Ytterligare dnr: B 2021-000804
Typ av dokument: Tjänsteutlåtande
Datum: 2021-11-18

Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten Skörpinge 84:1

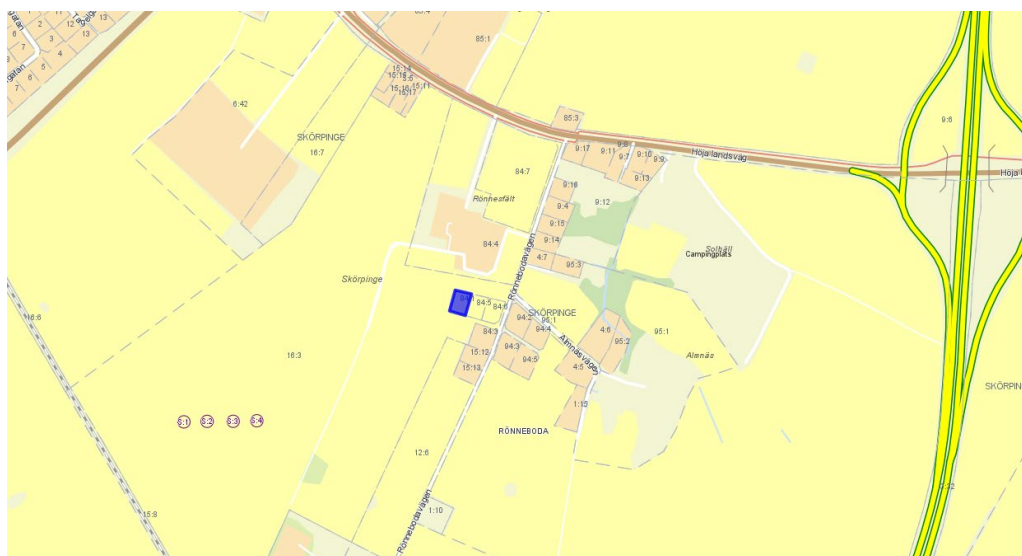
Ärendebeskrivning

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten Skörpinge 84:1.

Platsen ligger utanför detaljplanerat område men intill sammanhållen bebyggelse. Marken som sökande önskar bebygga består av bruksningsvärd jordbruksmark.

Bygglöshuset bedömer att föreslagen åtgärd delvis strider mot intentionerna i gällande översiktsplan och att detaljplan krävs för åtgärden. Åtgärden strider mot 3 kap. 4 § MB då bruksningsvärd jordbruksmark tas i anspråk för ett enskilt intresse vilket inte innebär god hushållning av mark och resurser.

Åtgärden är olämplig i sin helhet och kan inte beviljas enligt 9 kap. 17 § PBL.





Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande

1. Ansökan	inkommen 2021-07-14
2. Projektbeskrivning	inkommen 2021-07-14
3. Foto	inkommen 2021-08-24
4. Foto	inkommen 2021-08-24
5. Yttrande från sökande	inkommen 2021-08-24
6. Remissvar	inkommen 2021-08-27
7. Karta	inkommen 2021-09-09
8. Karta	inkommen 2021-09-09
9. Remissvar	inkommen 2021-09-09
10. Remissvar	inkommen 2021-09-09
11. Remissvar	inkommen 2021-09-09
12. Övrigt	inkommen 2021-10-19
13. Yttrande från sökande	inkommen 2021-11-08
14. Remissvar	inkommen 2021-11-15
15. Remissvar	inkommen 2021-11-17

Utredning

Historik

Följande har hänt i ärendet:

- 2021-07-14 Ansökan inkom
- 2021-08-09 Granskningsyttrande utskickad
- 2021-08-24 Yttrande inkom från sökande
- 2021-08-25 Ärendet skickat på remiss och grannhörande
- 2021-09-09 Komplettering inkom
- 2021-09-28 Ärendet återremitterat av Stadsbyggnadsnämnden för vidare utredning
- 2021-10-21 Föreläggande om komplettering utskickat
- 2021-11-08 Yttrande inkom från sökande
- 2021-11-09 Ärendet skickat på remiss till Miljöenheten

Ärendet avser

Förhandsbeskedet avser nybyggnad av enbostadshus på fastigheten Skörpinge 84:1. Bygglövsenheten har besökt platsen i ett tidigare ärende i området 2021-05-20 och bedömning har även gjort utifrån flygfoton.

Fastigheten är belägen cirka 750 m öster om Ängelholm tätort och detaljplanerat område. Fastigheten är belägen mellan Kungsgårdsleden och E6:an.



Fastigheten ligger utanför detaljplanerat området. Fastigheten ligger dock intill sammanhållen bebyggelse.

Fastigheten avstyckades 2012-22-20. Totalt omfattar fastigheten 951 m² och är taxerad som småhusenhet.

Marken som sökande önskar bebygga består av brukningsvärd jordbruksmark. Jordbruksmarken tillhör ett större obrutet jordbruksfält med goda möjligheter till ett rationellt och sammanhållet jordbruk. Marken brukas idag som en enhet med övrig jordbruksmark i området enligt flygfoton och fotografier från platsen.

Föreslagen placering sker intill befintlig bebyggelse och vägnät. Ny infartsväg behöver dock anordnas på jordbruksmark.

Enligt gällande översiktsplan 2035, antagen 2017-08-28, omfattas fastigheten av följande:

- Riksintresse för totalförsvaret
- Nya större bebyggelseområden

Ärendet återremitterades 2021-09-28 av Samhällsbyggnadsnämnden för vidare utredning kring jordbruksmarken.

Bygglövenheten föreslog då till sökande att inkomma med en form av lokaliseringsutredning, för att påvisa att platsen är lämplig för sökt åtgärd. Sökande har valt att inte inkomma med en sådan utredning.

Sökande hänvisar till tidigare detaljplanarbete och att utredningen är gjord i denna plan, vilket inte stämmer enligt Bygglövenheten. Planen upphävdes då det saknades en adekvat redovisning och bedömning av alternativa utbyggnadsområden i planhandlingarna.

Underrättelse och yttranden

Berörda grannar och sakägare har getts möjlighet att yttra sig över ansökan.

Berörda sakägare på fastigheten Skörpinge 95:1, har inkommit med erinran, daterat 2021-09-09. Samma fastighetsägare har inkommit med uppdaterad skrivelse, daterat 2021-11-15, med erinran.

NSR har inkommit med yttrande, daterat 2021-09-01, med erinran. Sökande har inkommit med kompletterande underlag enligt yttrande från NSR och redovisat att vändplats är möjlig att anordna.



Motivering

I förhandsbesked prövas verksamhetens lämplighet på den tilltänkta platsen. Själva byggnaderna prövas först i efterföljande bygglov.

I ansökan om förhandsbesked ska det enskilda intresset ställas mot det allmänna intresset om god hushållning av mark och resurser.

Att uppföra ett enskilt bostadshus bedöms vara ett enskilt intresse.

Föreslagen placering sker i närheten av befintlig bebyggelse och vägnät. Ny infartsväg behöver dock anordnas och kommer anordnas på brukningsvärd jordbruksmark. Åtgärden strider därmed delvis mot kommunens policy om bebyggelse på landet.

Platsen ligger även inom utpekade områden för ”nya större bebyggelseområden”. Med tanke på platsen läge och beskaffenhet bedömer bygglovsenheten att detaljplanering krävs för att säkerställa att området exploateras på ett sådant som medför god hushållning av mark och resurser.

Vidare innebär åtgärden att brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk för ett enskilt intresse. Enligt 3 kap. 4 § miljöbalken får jordbruksmark enbart tas i anspråk för ett allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.

Att fastigheten är avstyckad sedan tidigare är inte en avgörande faktor för om marken ska bedömas som brukningsvärd eller inte. En samlad bedömning av markens läge och beskaffenhet är avgörande.

Eftersom marken består av jordbruksmark som tillhör ett större obrutet jordbruksfält och därmed kan brukas rationellt, bedöms det olämpligt att fastigheten används för annat ändamål än just jordbruk.

Detta tillstyrks ytterligare av att fastigheten brukas idag som jordbruksmark tillsammans med övrig mark i området enligt flygfoton minst så långt bak i tiden som 1975.

Att sökande själv uppger i yttrande, daterat 2021-08-24 och 2021-11-08, att marken inte brukas av sökande själv är således ovidkommande i sakfrågan. Att marken brukas, om än utan tillstånd av fastighetsägare, styrker snarare ytterligare att marken som önskas bebyggas består av brukningsvärd jordbruksmark.

Bygglovsenheten bedömer därmed att föreslagen åtgärd inte till fullo överensstämmer med intentionerna i gällande översiktsplan och att detaljplaneläggning krävs för åtgärden.



Åtgärden strider mot 3 kap. 4 § MB då brukningsvärd jordbruksmark, som brukas idag, avses tas i anspråk för ett enskilt intresse.

Åtgärden strider därmed mot 2 kap. 2,4 §§ PBL och bedöms inte vara lämplig.

Åtgärden kan inte beviljas i enlighet med 9 kap. 17 § PBL.

Lagrum

Förhandsbesked

PBL 9 kap 17 § 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.

PBL 9 kap 18 § 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

Allmänna och enskilda intressen

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

PBL 2 kap 2 § 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).

PBL 2 kap 4 § 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.

PBL 2 kap 5 § 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.

PBL 2 kap 6 § 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.

Första stycket gäller också i fråga om skyltar och ljusanordningar.

Vid planläggning och i andra ärenden samt vid åtgärder avseende byggnader som inte ingår i ett ärende enligt denna lag ska bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas. Lag (2014:477).

PBL 2 kap 9 § 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.

MB 3 kap. 4 § Jord- och skogsbruk är av nationell betydelse.

Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar 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.

Skogsmark som har betydelse för skogsnäringen skall så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra ett rationellt skogsbruk.

Översiktsplan

4 § Kommunen ska i översiktsplanen redovisa sin bedömning av hur skyldigheten att enligt 2 kap. ta hänsyn till allmänna intressen vid beslut om användningen av mark- och vattenområden kommer att tillgodoses. I redovisningen ska riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken anges särskilt.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

att avslå ansökan om förhandsbesked.

Pernilla Fahlstedt
Chef Samhälle

Ida Persson
Miljö- och byggchef

Beslutet expedieras till:

- Sökanden via bygglovsenheten

2021-07-14

Ansökan om förhandsbesked för byggnation av enfamiljshus, Skörpinge 84:1

Ansökan gäller: Skörpinge 84:1, Ängelholms kommun

Beskrivning av tomten

Storleken på tomten är totalt 951 kvm.

Tomten är plan.

Typ av byggnad som planeras att uppföras

Enfamiljshus:

- 1,5-planshus i vinkel, i lantlig stil
- Byggarea: 200 m²

Garage med byggarea 40 m²

In-, utfart och parkering

In- och utfart samt biluppställning i syd-östra hörnet.

Vatten, avlopp och sophantering

Vatten och avlopp kommer att anslutas till kommunalt system. VA-enheten har framfört att söder om fastigheterna är den lämpligaste placeringen för va-ledningarna. Detta utifrån höjder och det befintliga VA-nät som finns i området.

Sophantering kommer att anslutas till befintlig sophantering i området.

El-anslutning till områdets elnät.

Dagvattenhantering

Dagvattnet kommer att tas om hand på egen fastighet, med stenkista under gräsmattan och avrinning från tak.

Övrigt

Enligt epost-diskussion 2021-03-04 med Sara Elmefjård, Tf. Mark- och exploateringschef, kan kommunen upplåta ett område för in- och utfartsväg till tomterna 84:1 och 84:5, söder om fastigheterna.

Se även godkänt förhandsbesked för byggnation av enfamiljshus ÄNGELHOLM SKÖRPINGE 84:6 inklusive argumentationen för det. Som är en mycket snarlik ansökan. Ärendenummer B 2021-000260.

mvh

Skörpinge 84:1

