



Myndighetsnämnden

Plats och tid Sessionssalen, Nya Rådhuset, Österportstorg, Ystad klockan 13:00

Beslutande Se sidan 2

Övriga närvarande Ann-Chrestin Saedén (S)
Eva Setréus (S)
Anders Andersson (M)
Peter Lindhe (SD)

Sofia Öreberg	förvaltningschef
Leila Ekman	stadsarkitekt
Henrik Olsson	bygglovschef
Eva Nygren	planarkitekt §§ 1-2
Andrea Nowag	kommunekolog §§ 1-2
Astrid Steen	bygglovsarkitekt §§ 4-5
Helena Ländin	bygglovshandläggare §§ 4-6
Carl-Michael Widén	bygglovsarkitekt §§ 6-7
Johanna Haglund	sekreterare

Utses att justera Lena Lovén Andersson

Digital justering Digital signering

Paragrafer: 1-9

Ordförande
Stefan Engdahl (M)Justerare
Lena Lovén Andersson

ANSLAG/BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Organ	Myndighetsnämnden
Sammanträdesdatum	2022-01-18
Datum då anslaget sätts upp	2022-01-25
Datum när anslaget tas ned	2022-02-16
Förvaringsplats för protokollet	Tobaksgatan 11, Ystad

Myndighetsnämnden

Sammanträdesdatum
2022-01-18

Beslutande Stefan Engdahl (M)
 Kent Svensson (M)
 Lena Lovén Andersson (S)
 Ronny Persson (C)
 Christer Bartholdi (M)
 Michael Michaelsen (SD)
 Josephine Muller (MP)

Justerares
signatur



Myndighetsnämnden

Sammanträdesdatum
2022-01-18

Ärenden vid dagens sammanträde

Paragraf	Ärende	Diariennr	Sida
	Upprop		
	Val av justerare		
	Ändring av föredragningslista		
§ 1	Information januari 2022 om skillnaden mellan tomt och fastighet med mera	2022/1	4
§ 2	Dispens från strandskydd för komplementbyggnad inom fastigheten Nybrostrand 19:73	2021/41	5 - 8
§ 3	Enkätundersökning - bygglovssökande hösten 2021	2022/17	9
§ 4	Redovisning av delegeringsbeslut 2022	2022/2	10
§ 5	Snårestad 27:12 - ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus	2022/18	11 - 12
§ 6	Köpingebro 6:116 - ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus	2022/18	13 - 16
§ 7	Herrestad 76:1 - ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av 2 enbostadshus med carport	2022/18	17 - 21
§ 8	Meddelande januari 2022	2022/3	22
§ 9	Information från förvaltningen		23

Övrigt

Justerares signatur			
------------------------	--	--	--

Myndighetsnämnden

Sammanträdesdatum
2022-01-18

MYN § 1

Dnr 2022/1

Information januari 2022 om skillnaden mellan tomt och fastighet med mera

Myndighetsnämnden beslutar

Myndighetsnämnden beslutar att ta del av informationen om tomt och fastighet med mera.

Sammanfattning av ärendet

Stadsarkitekt Leila Ekman informerar om skillnaden mellan tomt och fastighet med mera.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse av nämndsekreterare Johanna Haglund den 3 januari 2022

Förslag till beslut

Myndighetsnämnden beslutar att ta del av informationen om tomt och fastighet med mera.

Föredragande

Stadsarkitekt Leila Ekman

Justerares signatur

Myndighetsnämnden

Sammanträdesdatum
2022-01-18

Myndighetsnämnden § 2

Dnr 2021/41

Dispens från strandskydd för komplementbyggnad inom fastigheten Nybrostrand 19:73 Koordinater N/E: 6145582/177610 (SWEREF 991330)

Myndighetsnämnden beslutar

Myndighetsnämnden beslutar om komplettering av beslut om strandskyddsdispens från den 16 november 2021, MYN § 152 (2021/41), enligt följande:

På ortofoton från 1957 till och med 2016 ser fastigheten Nybrostrand 19:73 väldigt öppen och skött ut i jämförelse med naturytan väster och söder om fastigheten. På ortofoto från 1975 syns vad som kan vara en komplementbyggnad i södra delen av fastigheten. Idag är trädgården närmast huset välansad medan den är mer naturlig med högt gräs och buskar i södra delen. Det är emellertid tydligt enligt ortofoton att även denna del är kontinuerligt skött sedan åtminstone 1957. Efter 2018 verkar växtligheten längst i söder ha tilltagit och bildat ett tätt buskage, orsaken till detta är oklar. Myndighetsnämnden har inga uppgifter om vad tomtavgränsningen på den ekonomiska kartan från 1973 grundas på. Den har dock tillkommit under en period där södra delen av fastigheten Nybrostrand 19:73 har varit ianspråktagen och kontinuerligt skött enligt ovanstående bedömning. Myndighetsnämnden anser sammantaget att den del av fastigheten Nybrostrand 19:73 som ligger inom strandskyddsområde och har avgränsats som tomtplats i beslutet från den 16 november 2021 är lagligen ianspråktagen.

Fastigheten kan enbart nås från Bussmevägen i norr och en liten stig från söder genom ett tätt buskage. I öster finns en bebyggd fastighet och i väster tät vegetation. Om man kommer in på fastigheten söderifrån och når den öppna delen av fastigheten efter att man har passerat det täta buskaget uppfattas området som privat tomt/hemfridszon. Från det täta buskagets norra kant är det enbart cirka 25 meter till den mer skötta delen av tomten och cirka 30 meter till bostadshuset.

Myndighetsnämnden bedömer att tomtplatsavgränsningen i söder är rimlig med hänsyn till det ringa avståndet till bostadshuset och även med tanke på att strandskyddets omfattning varierar mycket inom området. Länsstyrelsen fattade beslut om strandskyddsområden i Ystads kommun den 12 december 1996. Delar av andra fastigheter som på ortofoto från 1998-99 ser ut att vara naturmark eller i varje fall inte var bebyggda omfattas inte av strandskydd. Myndighetsnämnden uppfattar därför att strandskydds-avgränsningen i området inte är konsekvent.

Justerares signatur

Myndighetsnämnden

Sammanträdesdatum
2022-01-18

Myndighetsnämnden § 2

Dnr 2021/41

Myndighetsnämnden vidhåller sin uppfattning att det endast är fastighetens sydligaste del med tätt buskage som inte ska ingå i tomtplatsen medan övrig del av fastigheten inom strandskyddsområde är ianspråktagen tomt sedan åtminstone 1957. Särskilt skäl enligt 7 kap 18 c § punkten 1 miljöbalken finns därmed.

Ärendet

Myndighetsnämnden meddelade dispens från bestämmelserna om strandskydd för uppförande av en komplementbyggnad på fastigheten Nybrostrand 19:73 den 16 november 2021, bland annat med villkor om tomtplatsavgränsning inom strandskyddsområde som innebär att enbart en del av fastigheten får tas i anspråk som tomt. Länsstyrelsen har i beslut från den 9 december 2021 beslutat om överprövning av myndighetsnämndens beslut och begärt in komplettering om varför nämnden ansett att den del av fastigheten som ligger inom strandskyddsområde och som avgränsats som tomtplats i beslutet om strandskyddsdispens ska anses vara ianspråktaget på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Länsstyrelsen bedömer efter granskning av myndighetsnämndens beslut, foton till ärendet samt översiktliga studier av ortofoton att inte hela den del av fastigheten som ligger inom det strandskyddade området kan anses vara ianspråktagen på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften och att det därför saknas särskilt skäl för att lämna dispens.

Beslutsunderlag

- Beslut MYN 2021-11-16 § 152, Dispens från strandskydd för komplementbyggnad inom fastigheten Nybrostrand 19:73, Hid MYN 2021.1032
- Beslut om överprövning av kommunal strandskyddsdispens för fastigheten Nybrostrand 19:73, Hid MYN 2021.1121
- Ortofoto med strandskyddsgräns och förslag på tomtplatsavgränsning för fastigheten Nybrostrand 19:73, Hid MYN 2021.1017
- Kommunikering kring förslag på tomtplatsavgränsning samt komplettering avseende höjd på stöttor, Hid MYN 2021.1016
- Ortofoto från 1957 med strandskyddsgräns och aktuell fastighet markerade, Hid MYN 2021.1127
- Ortofoto från 1975 med strandskyddsgräns och aktuell fastighet markerade, Hid MYN 2021.1128
- Ortofoto från 1998-99 med strandskyddsgräns och aktuell fastighet markerade, Hid MYN 2021.1129
- Ortofoto från 2004 med strandskyddsgräns och aktuell fastighet markerade, Hid MYN 2021.1130
- Ortofoto från 2007 med strandskyddsgräns och aktuell fastighet markerade, Hid MYN 2021.1131

Justerares signatur

Myndighetsnämnden

Sammanträdesdatum
2022-01-18

Myndighetsnämnden § 2

Dnr 2021/41

- Ortofoto från 2012 med strandskyddsgräns och aktuell fastighet markerade, Hid MYN 2021.1132
- Ortofoto från 2016 med strandskyddsgräns och aktuell fastighet markerade, Hid MYN 2021.1133
- Ortofoto från 2018 med strandskyddsgräns och aktuell fastighet markerade, Hid MYN 2021.1134
- Beslut om strandskyddsområden i Ystads kommun från den 12 december 1996, Länsstyrelsens dnr 231-12037/94 Hid MYN 2021.1135
- Tjänsteskrivelse av planarkitekt Eva Nygren och kommunekolog Andrea Nowag från den 11 januari 2022

Förslag till beslut

Myndighetsnämnden beslutar om komplettering av beslut om strandskyddsdispens från den 16 november 2021, MYN § 152 (2021/41), enligt följande:

På ortofoton från 1957 till och med 2016 ser fastigheten Nybrostrand 19:73 väldigt öppen och skött ut i jämförelse med naturytan väster och söder om fastigheten. På ortofoto från 1975 syns vad som kan vara en komplementbyggnad i södra delen av fastigheten. Idag är trädgården närmast huset välansad medan den är mer naturlig med högt gräs och buskar i södra delen. Det är emellertid tydligt enligt ortofoton att även denna del är kontinuerligt skött sedan åtminstone 1957. Efter 2018 verkar växtligheten längst i söder ha tilltagit och bildat ett tätt buskage, orsaken till detta är oklar. Myndighetsnämnden har inga uppgifter om vad tomtavgränsningen på den ekonomiska kartan från 1973 grundas på. Den har dock tillkommit under en period där södra delen av fastigheten Nybrostrand 19:73 har varit ianspråktagen och kontinuerligt skött enligt ovanstående bedömning. Myndighetsnämnden anser sammantaget att den del av fastigheten Nybrostrand 19:73 som ligger inom strandskyddsområde och har avgränsats som tomtplats i beslutet från den 16 november 2021 är lagligen ianspråktagen.

Fastigheten kan enbart nås från Bussmevägen i norr och en liten stig från söder genom ett tätt buskage. I öster finns en bebyggd fastighet och i väster tät vegetation. Om man kommer in på fastigheten söderifrån och når den öppna delen av fastigheten efter att man har passerat det täta buskaget uppfattas området som privat tomt/hemfridszon. Från det täta buskagets norra kant är det enbart cirka 25 meter till den mer skötta delen av tomten och cirka 30 meter till bostadshuset.

Myndighetsnämnden bedömer att tomtplatsavgränsningen i söder är rimlig med hänsyn till det ringa avståndet till bostadshuset och även med tanke på att strandskyddets omfattning varierar mycket inom området. Länsstyrelsen fattade beslut om strandskyddsområden i Ystads kommun den 12 december 1996. Delar av andra fastigheter som på ortofoto från 1998-99 ser ut att vara naturmark eller i varje fall inte var bebyggda omfattas inte av strandskydd.

Justerares signatur

Myndighetsnämnden

Sammanträdesdatum
2022-01-18

Myndighetsnämnden § 2

Dnr 2021/41

Myndighetsnämnden uppfattar därför att strandskydds-avgränsningen i området inte är konsekvent.

Myndighetsnämnden vidhåller sin uppfattning att det endast är fastighetens sydligaste del med tätt buskage som inte ska ingå i tomtplatsen medan övrig del av fastigheten inom strandskyddsområde är ianspråktagen tomt sedan åtminstone 1957. Särskilt skäl enligt 7 kap 18 c § punkten 1 miljöbalken finns därmed.

Föredragande

Planarkitekt Eva Nygren och Kommunekolog Andrea Nowag

Beslut skickas till:
Länsstyrelsen Skåne
Ystad-Österlenregionens miljöförbund
Fastighetsägare Nybrostrand 19:73

Justerares signatur

Myndighetsnämnden

Sammanträdesdatum
2022-01-18

MYN § 3

Dnr 2022/17

Enkätundersökning - bygglovssökande hösten 2021

Myndighetsnämnden beslutar

Myndighetsnämnden godkänner redovisningen av genomförd enkätundersökning under 2021 riktad till sökanden som ansökt om och beviljats bygglov samt sökanden som kommit in med anmälan för ärenden som inte kräver bygglov.

Sammanfattning av ärendet

I myndighetsnämndens åtagande för 2021 ingår att arbeta med förbättrad service och bemötande inom nämndens verksamhetsområde. Under hösten 2021 genomfördes en enkätundersökning med rubriken ”Hjälp oss bli bättre!”. Hundra enkäter skickades ut till dels sökanden som ansökt om och beviljats bygglov och dels till sökanden med registrerad anmälan för ärenden som inte kräver bygglov. Totalt kom det in 27 svarsenkäter.

Beslutet berör inte barn och unga då det är av administrativ karaktär.

Beslutsunderlag

- Redovisning av genomförd enkätundersökning 2021
- Tjänsteskrivelse av bygglovschef Henrik Olsson den 11 januari 2022

Förslag till beslut

Myndighetsnämnden godkänner redovisningen av genomförd enkätundersökning under 2021 riktad till sökanden som ansökt om och beviljats bygglov samt sökanden som kommit in med anmälan för ärenden som inte kräver bygglov.

Föredragande

Bygglovschef Henrik Olsson

Justerares signatur

Myndighetsnämnden

Sammanträdesdatum
2022-01-18

MYN § 4

Dnr 2022/2

Redovisning av delegeringsbeslut 2022

Myndighetsnämnden beslutar

Myndighetsnämnden godkänner redovisningen av delegationsbeslut för perioden 2021-12-01 – 2021-12-31

Sammanfattning av ärendet

Myndighetsnämnden har överlåtit sin beslutanderätt enligt myndighetsnämndens delegationsordning den 17 november 2020.

Dessa beslut ska redovisas till myndighetsnämnden. Redovisningen innebär inte att myndighetsnämnden omprövar eller fastställer delegationsbesluten. Däremot får myndighetsnämnden återta lämnad delegation eller föregripa ett beslut i ett särskilt ärende av den som fått beslutanderätten genom att själv ta över ärendet och fatta beslut.

Delegeringsbesluten ska redovisas myndighetsnämnden vid närmast påföljande nämndsammanträde.

Beslutet berör inte barn och unga då det är av administrativ karaktär.

Beslutsunderlag

- Bygglövs- och anmälningsärenden under perioden 2021-12-01 – 2021-12-31
- Tillsynsärenden under perioden 2021-12-01 – 2021-12-31
- Trafikärenden under perioden 2021-12-01 – 2021-12-31

Förslag till beslut

Myndighetsnämnden godkänner redovisningen av delegationsbeslut för perioden 2021-12-01 – 2021-12-31

Föredragande

Bygglövschef Henrik Olsson

Justerares signatur



Ystads kommun

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Myndighetsnämnden

Sammanträdesdatum
2022-01-18

MYN § 5

Dnr BLE 2021-000838

Snårestad 27:12 - ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus

Sökande



Myndighetsnämnden beslutar

Myndighetsnämnden meddelar negativt förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus.

Beslutsmotivering

Med stöd av 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, meddela negativt förhandsbesked för Snårestad 27:12 då föreslagen åtgärd inte uppfyller de krav som följer av 2 kap. 1

§, 2 §, 4 §, 5 §, och 6 § samt 8 kap. 9 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Ansökan följer heller inte kommunens översiktsplan.

Underrättelse om överklagan

Om du vill överklaga Myndighetsnämndens beslut ska du ställa överklagandet till Länsstyrelsen Skåne, 205 15 Malmö men lämna in överklagandet till Samhällsbyggnad, Bygglövsenheten, Ystads kommun.

I överklagandet ska anges vilket beslut som överklagas samt datum och paragraf. Underteckna samt uppge namn, adress och telefonnummer. Ange skäl till överklagandet samt bifoga eventuella handlingar som har betydelse för ärendet.

Överklagandet ska ha kommit in till Samhällsbyggnad, Bygglövsenheten, Ystads kommun, 271 80 Ystad inom tre veckor från den dag du tagit del av Myndighetsnämndens beslut.

Sammanfattning av ärendet

I översiktsplan 2021 för Ystads kommun, antagen 2021-06-17, är fastigheten belägen inom ett område som definieras som befintlig landsbygd. Enligt översiktsplanens riktlinjer för byggande på landsbygden så ställer sig kommunen generellt positiv till byggande på landsbygden men poängterar att särskilda krav måste ställas på var den framtida bebyggelsen lokaliseras och hur den utformas.

Justerares signatur

Myndighetsnämnden

Sammanträdesdatum
2022-01-18

MYN § 5

Dnr BLE 2021-000838

Jordbruksmark får endast tas i anspråk om det krävs för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse.

Ett enstaka bostadshus är inte ett väsentligt samhällsintresse.

Ansökan gäller ett förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten Snårestad 27:12 inför en avstyckning. Planerad avstyckningsyta är idag hag-/ängsmark och byggnaden är tänkt att placeras med långsidan mot planerad in- och utfart i norr. Byggnadens aningen sneda placering ska spegla befintlig gårdsmiljö och bidra med minsta möjliga påverkan på utsikten för grannarna. Bostaden på en våning planeras få en byggnadsarea (BYA) om ca 115 kvm med putsad, vit fasad och rött tegeltak.

Sammantaget gör bygglovsenheten bedömningen att ansökan inte uppfyller 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Föreslagen åtgärd uppfyller inte de krav som följer av 2 kap. 1 §, 2 §, 4 §, 5 §, och 6 § samt 8 kap. 9 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Ansökan följer heller inte kommunens översiktsplan.

Bygglovsenheten bedömer att ansökan om förhandsbesked för enbostadshus på fastigheten Snårestad 27:12 inte kan tillåtas. Med stöd av dessa paragrafer rekommenderas myndighetsnämnden avslå ansökan.

Beslutsunderlag

- Ansökan, 15 november 2021
- Projektbeskrivning, 15 november 2021
- Utdrag ur fastighetskartan, 17 november 2021
- Remissvar från Teleservice (2 dok.), 13 december 2021
- Remissvar från Geomatikk – Skanova (2 dok.), 14 december 2021
- Remissvar från tekniska avdelningen (3 dok.), 16 december 2021
- Svar på grannhörande (Snårestad 27:4), 26 december 2021
- Tjänsteskrivelse av bygglovsarkitekt Astrid Steen den 10 januari 2022

Ystad kommuns översiktsplan, antagen 2021-06-17.

Förslag till beslut

Myndighetsnämnden meddelar negativt förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus

Föredragande

Bygglovsarkitekt Astrid Steen

Beslut skickas till:
Sökande
Fastighetsägare

PBL-avgift:
Bygglovsavgiften är 15 028 kr i enlighet med taxa
fastställd av kommunfullmäktige 2019-11-21

Justerares signatur

Myndighetsnämnden

Sammanträdesdatum
2022-01-18

MYN § 6

Dnr BLE 2021-000806

Köpingebro 6:116 - ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus

Sökande



Myndighetsnämnden beslutar

Myndighetsnämnden beslutar att bevilja bygglov för nybyggnad av enbostadshus.

Beslutsmotivering

Med stöd av 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, bevilja bygglov för nybyggnad av enbostadshus.

Bygglovets beviljas eftersom det i detaljplanen för Köpingebro 6:116 finns en 8 meter bred prickad mark som löper längs med gatan i söder, på fastigheten. Enbostadshuset placeras 6 meter in från gatan. Detta innebär att 19 % av huset placeras på prickmark. Myndighetsnämnden finner inte något särskilt skäl till varför detaljplanen har en så pass bred prickad mark, medan en nyare detaljplan på fastigheten intill, endast har en 4 meter bred prickad mark. Så de anser att detta bör betraktas som en godtagbar avvikelse och yrkar på att bygglovets beviljas.

Beslut att godkänna **Karl-Gustav Svensson** som kontrollansvarig för detta ärende.

Enligt 10 kap. 14 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, ska Myndighetsnämnden, bygglovsenheten, kalla till tekniskt samråd snarast efter det att bygglov beviljats. Kallelse till tekniskt samråd samt begäran om de handlingar som krävs för att kunna ge startbesked, skickas separat inom kort.

Byggnationen får **inte** påbörjas utan att startbesked meddelats! Startbesked meddelas separat då tekniskt samråd hållits och nödvändiga handlingar har kommit in och godkänts.

Byggnationen får påbörjas tidigast fyra veckor efter att detta beslut har kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar. Om byggnationen påbörjas efter dessa fyra veckor gått men innan lovbeslutet har fått laga kraft sker det på egen risk eftersom beslutet kan komma att upphävas om det överklagas.

Myndighetsnämnden

Sammanträdesdatum
2022-01-18

MYN § 6

Dnr BLE 2021-000806

Ärendet avslutas och slutbesked meddelas då de kompletteringar vilka begärts vid tekniskt samråd, inkommit och godkänts samt nödvändiga kontroller gjorts och slutsamråd hållits.

Observera att byggnaden **inte** får tas i bruk innan slutbesked meddelats.

Bygglovets har ännu inte fått laga kraft och kan fortfarande överklagas.

Tillstånd kan krävas från andra myndigheter.

Samhällsbyggnad, mätavdelningen, ska kontaktas **före** utstakning av byggnaden.

Bygglovets upphör att gälla om byggnationen inte påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag då beslutet fått laga kraft.

Om fråga om ändring kommer upp under arbetets genomförande ska ny ritning lämnas in för godkännande före påbörjandet.

Arbetena ska planeras och utföras med aktsamhet så att personer och egendom inte skadas och så att minsta möjliga obehag uppstår.

Underrättelse om överklagan

Om du vill överklaga Myndighetsnämndens beslut ska du ställa överklagandet till Länsstyrelsen Skåne, 205 15 Malmö men lämna in överklagandet till Samhällsbyggnad, Bygglovsenheten, Ystads kommun.

I överklagandet ska anges vilket beslut som överklagas samt datum och paragraf. Underteckna samt uppge namn, adress och telefonnummer. Ange skäl till överklagandet samt bifoga eventuella handlingar som har betydelse för ärendet.

Överklagandet ska ha kommit in till Samhällsbyggnad, Bygglovsenheten, Ystads kommun, 271 80 Ystad inom tre veckor från den dag du tagit del av Myndighetsnämndens beslut.

Sammanfattning av ärendet

Ansökan gäller en bygglovsansökan för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten Köpingebro 6:116. Fastigheten är belägen inom detaljplan Köpingebro tätort, laga kraft 1965-03-13. Byggnadsytan (BYA) är 255 kvm. Detaljplanen anger användningsbestämmelsen Jm, vilket innebär område för småindustriändamål av sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad. Bostäder får dock anordnas i den utsträckning som fordras för tillsyn och bevakningen av anläggningen inom området.

En grannfastighet med samma användningsbestämmelse i detaljplanen har tidigare beviljats bygglov för enbostadshus och bygglovsenheten bedömer att det planerade bostadshuset på rubricerad fastighet utgör en liten, men godtagbar avvikelse.

Justerares signatur

Myndighetsnämnden

Sammanträdesdatum
2022-01-18

MYN § 6

Dnr BLE 2021-000806

Något behov av att bevaka anläggningen på grannfastigheten finns inte idag. Detaljplanen för rubricerad fastighet innehåller även prickad mark, mark som ej får bebyggas med 8 meter in från gatan. Det planerade enbostadshuset placeras 6 meter in från gatan, vilket innebär att det placeras på mark som ej får bebyggas.

Enligt Översiktsplanen för Ystad kommun 2030 (ÖP), antagen av kommunfullmäktige 2021-06-17 ligger fastigheten inom en ort avsedd för utveckling.

Sammantaget gör bygglovsenheten bedömningen att ansökan inte uppfyller 9 kap. 31 b § Plan- och bygglagen (2010:900) och rättspraxis. Enbostadshuset placeras på mark som ej får bebyggas, och avvikelserna anses inte vara liten. Bygglovsenheten föreslår därför Myndighetsnämnden att avslå ansökan.

Beslutsunderlag

- Ansökan, 3 november 2021
- Karta, 3 november 2021
- Brev, 22 november 2021
- Markplaneringsritning, 22 november 2021
- Remissvar Tekniska avdelningen, 16 december 2021
- Remissvar, erinran från granne, 27 december 2021
- Remissvar, erinran från granne, 27 december 2021
- Fasad/Elevationsritning, 13 januari 2022
- Planritning, 16 januari 2022
- Tjänsteskrivelse av bygglovshandläggare Helena Ländin, 10 januari 2022

Förslag till beslut

Myndighetsnämnden avslår bygglovsansökan för nybyggnad av enbostadshus.

Föredragande

Bygglovshandläggare Helena Ländin

Förslag till beslut under sammanträdet

Kent Svensson (M) yrkar att bygglov ska beviljas då det får anses vara en godtagbar avvikelse samt likabehandling eftersom det även finns ett garage byggd på prickad mark. Huset kommer att ligga väl i linje med befintlig bebyggelse samt att där finns dispens från grannen i öster. Detta utifrån platskänedom och kommunikation med sökanden.

Lena Lovén Andersson (S) yrkar att bygglov ska beviljas eftersom det i detaljplanen för Köpingsbro 6:116 finns en 8 meter bred prickad mark som löper längs med gatan i söder, på fastigheten. Enbostadshuset placeras 6 meter in från gatan.

Justerares signatur

Myndighetsnämnden

Sammanträdesdatum
2022-01-18

MYN § 6

Dnr BLE 2021-000806

Detta innebär att 19 % av huset placeras på prickmark. Lena Lovén Andersson finner inte något särskilt skäl till varför detaljplanen har en så pass bred prickad mark, medan en nyare detaljplan på fastigheten intill, endast har en 4 meter bred prickad mark. Så hon anser att detta bör betraktas som en godtagbar avvikelse och yrkar på att bygglovets beviljas.

Beslutsgång

Ordförande Stefan Engdahl (M) finner att en enig nämnd beslutar enligt Kent Svenssons (M) och Lena Lovén Anderssons (S).

Beslut skickas till:
Sökande
Berörda grannar
Fastighetsägare
Kontrollansvarig

PBL-avgift:
Bygglovsavgiften är 28322 kr i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige
2019-11-21

Justerares signatur

Myndighetsnämnden

Sammanträdesdatum
2022-01-18

MYN § 7

Dnr BLE 2021-000712

Herrestad 76:1 - ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av 2 enbostadshus med carport

Sökande

BJ Invest AB
Att: Björn Johansson
Lilla Västergatan 32
271 Ystad

Myndighetsnämnden beslutar

Myndighetsnämnden ger positivt förhandsbesked för nybyggnad av 2 enbostadshus med carport.

Beslutsmotivering

Enligt 9 kap. 17 § plan- och bygglagen, PBL (2010:900) ska byggnadsnämnden, om den som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd begär det, ge ett förhandsbesked i fråga om åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen. Sammantaget gör bygglovsenheten bedömningen att ansökan lever upp till kommunens planer och intentioner från översiktsplan vad gäller val av plats. Föreslagen åtgärd uppfyller också de krav som följer av 2 kap. 1 §, 2 §, 4 §, 5 § och 6 § samt 8 kap. 9 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Myndighetsnämnden meddelar positivt förhandsbesked för nybyggnad av 2 enbostadshus med carport med nedanstående villkor.

Villkor för förhandsbeskedet:

De framtida avstyckade fastigheterna ska ha sin tillfartsväg från Östra Sandskogsvägen. De behöver därför förskaffa sig laglig rätt att köra över befintlig samfärdig väg (Herrestad s:22) genom inträde i denna samfällighetsförening.

Befintlig väg från Östra Sandskogsvägen till ridhuset ska ha begränsad möjlighet till genomfart med bil. Detta ska vara ordnat innan startbesked ges.

Byggnadernas utformning ska också följa lokala byggnadstraditioner på platsen.

Beslutet har ännu inte fått laga kraft och kan fortfarande överklagas.

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 fått laga kraft.

Myndighetsnämnden

Sammanträdesdatum
2022-01-18

MYN § 7

Dnr BLE 2021-000712

Förhandsbeskedet innebär inte att åtgärden får påbörjas.

Underrättelse om överklagan

Om du vill överklaga Myndighetsnämndens beslut ska du ställa överklagandet till Länsstyrelsen Skåne, 205 15 Malmö men lämna in överklagandet till Samhällsbyggnad, Bygglovsenheten, Ystads kommun.

I överklagandet ska anges vilket beslut som överklagas samt datum och paragraf. Underteckna samt uppge namn, adress och telefonnummer. Ange skäl till överklagandet samt bifoga eventuella handlingar som har betydelse för ärendet.

Överklagandet ska ha kommit in till Samhällsbyggnad, Bygglovsenheten, Ystads kommun, 271 80 Ystad inom tre veckor från den dag du tagit del av Myndighetsnämndens beslut.

Sammanfattning av ärendet

Fastigheten är belägen utanför planlagt område. I översiktsplan 2030 för Ystads kommun, antagen 2021-06-17, är fastigheten belägen inom ett område som definieras som befintlig landsbygd. Enligt översiktsplanens riktlinjer för byggande på landsbygden ställer sig kommunen generellt positiv till byggande på landsbygden men poängterar att särskilda krav måste ställas på var den framtida bebyggelsen lokaliseras och hur den utformas.

Ansökan gäller ett förhandsbesked för nybyggnad av 2 enbostadshus med carport i den södra delen av fastigheten Herrestad 76:1. Här tänker man avstycka två tomter som är belägna mellan Ystad ridklubbs ridhus och ett befintligt fritidshusområde öster därom. I söder gränsar tomterna till Norra Sandskogens naturreservat. De nya tomterna når man via en mycket smal skogsväg söder om fritidshusområdet, som ansluter till Östra Sandskogsvägen. Skogsvägen är samfällad och kommer att gå rakt igenom de nya tomterna och dela dessa i två delar.

De tilltänkta tomterna kommer bli på cirka 2000 resp. 2200 kvm. I ansökan anges att tomterna i första hand kommer anslutas till det kommunala VA-nätet. Om detta inte går tänker man sig egen brunn och enskilt avlopp. Byggnaderna är inte närmare beskrivna mer än att de får en byggnadsarea på ca 130 kvm. Utformningen av dessa kommer ske i samband med ett eventuellt bygglov.

Marken används idag som betesmark. Marken har klass 5 enligt Jordbruksverkets klassificering av jordbruksmark, där klass 10 är högsta klassen. Enligt miljöbalken jämförs betesmark med jordbruksmark. Sådan mark är brukningsvärd om den med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är väl lämpad för jordbruksproduktion. Bedömningen är att marken är brukningsvärd. Enligt Miljöbalken får jordbruksmark endast tas i anspråk om det krävs för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse. Ett enstaka bostadshus är inte ett väsentligt samhällsintresse.

Justerares signatur

Myndighetsnämnden

Sammanträdesdatum
2022-01-18

MYN § 7

Dnr BLE 2021-000712

De planerade avstyckningarna ligger inom båtnadsområde för dikningsföretaget ”Öja mosse” från 1963. Båtnadsområdet är det område där vattennivån har sänkts. Utdikningen har gjorts för att möjliggöra odling och i vissa fall kan åtminstone delar av båtnadsområdet av olika anledningar drabbas av översvämning eller förhöjd grundvattennivå. Det är därför generellt sett olämpligt att bygga inom ett båtnadsområde. I kommunens kartportal kan man också se att marken riskerar att översvämmas vid skyfall.

Fastigheten ligger också lågt i förhållande till den nuvarande havsnivån och med framtida förväntad havsnivåhöjning fram till år 2100 kan detta ställa till med stora problem i form av översvämning och höga grundvattennivåer. I kommunens kartportal kan man också se att marken riskerar att översvämmas vid stigande havsnivåer.

Några grannar har framfört synpunkter att den befintliga vägen som leder till tomterna är väldigt dålig och inte klarar ökad trafikbelastning.

Sammantaget gör bygglovsenheten bedömningen att ansökan inte uppfyller de krav som följer av 2 kap. 2 §, 4 §, 5 §, 6 § och 8 kap. 9 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL samt 3 kap. 4 § miljöbalken, MB. Ansökan följer inte heller kommunens översiktsplan vad gäller byggande på landsbygden.

Ansökan avser inte något väsentligt samhällsintresse, varför brukningsvärd jordbruksmark/betesmark enligt 3 kap.4 § miljöbalken (MB) inte får tas i anspråk. Platsen bedöms inte vara lämplig att bebygga då den ligger inom ett båtnadsområde som ligger lågt och riskerar att översvämmas vid både skyfall och framtida havsnivåhöjning.

Bygglovsenheten föreslår därför att Myndighetsnämnden meddelar negativt förhandsbesked.

Beslutsunderlag

- Ansökan, inkom 28 september 2021
- Situationsplan, inkom 12 oktober 2021
- Situationsplan (tillfartsväg), inkom 25 oktober 2021
- Ledningskollen (Ystad Kommuns VA-enhet, 2 dokument), inkom 9 november 2021
- Synpunkter Kommunekolog, inkom 10 november 2021
- Ledningskollen (Geomatikk/Skanova – fiber), inkom 11 november 2021
- Remissvar Tekniska avdelningen (3 dokument), inkom 19 november 2021
- Erinran från berörd sakägare inkl. karta (Herrestad 76:4) (2 dokument), inkom 25 november 2021
- Erinran från berörd sakägare (Herrestad 76:8) (2 sakägare), inkom 29 november 2021
- Erinran från berörd sakägare inkl. karta (Herrestad 76:5) (1 sakägare), inkom 30 november 2021 Sökandes bemötande av övervägande till beslut, inkom 5 januari 2022
- Tjänsteskrivelse av bygglovsarkitekt Carl-Michael Widén, upprättad den 11 januari 2022

Justerares signatur

Myndighetsnämnden

Sammanträdesdatum
2022-01-18

MYN § 7

Dnr BLE 2021-000712

Förslag till beslut

Myndighetsnämnden meddelar negativt förhandsbesked för nybyggnad av 2 enbostadshus med carport.

Föredragande

Bygglovsarkitekt Carl-Michael Widén

Förslag till beslut under sammanträdet

Kent Svensson (M) yrkar på att positivt förhandsbesked meddelas med stöd av 9 kap. 17 § i plan- och bygglagen, PBL. Myndighetsnämnden gör bedömningen att den förslagna lokaliseringen av de två enbostadshusen med tillhörande komplementbyggnader och tomter är väl utifrån områdets beskaffenhet, läge och behov.

Markens beskaffenhet inom området består till stor del av väldränerat sandmaterial med liten risk för översvämning vid stor nederbörd och ger låg avkastning för rationell jordbruksdrift. Bostadshuset utgör ett lämpligt komplement till bebyggelsegrupp i väster, med goda ljusförhållanden och i övrigt goda miljöförhållanden för bostadsändamål.

Myndighetsnämnden gör vidare bedömningen att den aktuella platsen inte utgörs av sådan brukningsvärd jordbruksmark som omfattas av 3 kap.4 § miljöbalken (MB).

Kommande fastigheter ska förskaffa sig laglig rätt till väg genom inträde i kommande gemensamhetsanläggning/samfällighetsförening med tillfart enligt ansökan men samtidigt begränsa trafik till- och från ridklubb som har annan tillfart.

Förhandsbeskedet prövar enbart markens lämplighet, närmare placering och utformning prövas i samband med framtida bygglovsansökan.

Beslutsgång

Ordförande Stefan Engdahl (M) finner att en enig nämnd beslutar enligt Kent Svenssons (M) förslag.

Myndighetsnämnden

Sammanträdesdatum
2022-01-18

MYN § 7

Dnr BLE 2021-000712

Beslut skickas till:

Sökande

Berörda grannar

Fastighetsägare

Fastighetsavdelningen

Tekniska avdelningen

Grannar med erinran:

Fastighetsägare till Herrestad 76:4 (1 lagfaren ägare)

Fastighetsägare till Herrestad 76:5 (1 lagfaren ägare)

Fastighetsägare till Herrestad 76:8 (2 lagfaren ägare)

PBL-avgift:

Bygglövsavgiften är 9 101 kr i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige 2019-11-21

Justerares signatur

Myndighetsnämnden

Sammanträdesdatum
2022-01-18

MYN § 8

Dnr 2022/3

Meddelande januari 2022

Myndighetsnämnden beslutar

Myndighetsnämnden tar del av rapporten med redovisning av meddelande.

Sammanfattning av ärendet

Meddelande till myndighetsnämnden redovisas i rapport.

Beslutsunderlag

- Rapport med redovisning av meddelande för myndighetsnämnden 2021-12-08 – 2022-01-11

Förslag till beslut

Myndighetsnämnden tar del av rapporten med redovisning av meddelande.

Föredragande

Förvaltningschef Sofia Öreberg

Justerares signatur

Myndighetsnämnden

Sammanträdesdatum
2022-01-18

MYN § 9

Information från förvaltningen

Myndighetsnämnden beslutar

Myndighetsnämnden tar del av följande information:

Förvaltningschef Sofia Öreberg informerar om

- Aktuella detaljplaner och planbesked

Bygglovschef Henrik Olsson informerar om

- Personal och arbetsmiljö
- Intressanta rättsfall
- Kommande ärenden

Justerares signatur

Detta dokument är elektroniskt signerat och juridiskt bindande.

Signed by: STEFAN ENGDAHL

Date: 2022-01-24 10:43:25

BankID refno: c982230f-2533-4e92-94ed-516476cf0c02



ordförande MYN: Stefan Engdahl

Signed by: Lena Karin Lisbeth Lovén Andersson

Date: 2022-01-24 10:50:53

BankID refno: 742c117d-67cb-47e7-b7ba-fa0caabe9232



Lena Lovén Andersson