



Handläggare
David Johansson
0451-26 70 00

david.a.johansson@hassleholm.se

DELEGATIONSBeslut

Datum
2023-08-09

Diarienummer
B 2023-000107

RS Bostadsutveckling
Att: Rammis Dreshaj
Ågårdsvägen 12
574 41 Vetlanda

Beslutsdatum: 2023-08-09
Beslutsnummer: D LOV 2023-000914

SKYRUP 1:49 **Bygglov för nybyggnad av sammanbyggda tvåbostadshus (38 lgh), parkeringsplatser och stödmurar**

Beslut

1. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beviljar bygglov för nybyggnad av sammanbyggda tvåbostadshus (38 lgh), parkeringsplatser och stödmurar.
2. Byggnadsarbeten får inte påbörjas förrän miljö- och stadsbyggnadsnämnden gett ett startbesked. Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen kommer att kalla till ett tekniskt samråd. Kontrollansvarig för projektet är Göran Berggren.

Från och med den 1 juli 2018 får beslut om bygg-, rivnings- och marklov verkställas först fyra veckor efter det att beslutet har kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar.

Skäl för beslut

Vid en samlad bedömning i ärendet finner miljö- och stadsbyggnadsnämnden att avvikelserna från detaljplan avseende att en del av en stödmur vid hus C placeras på mark som inte får bebyggas kan anses som liten och förenlig med detaljplanens syfte. Miljö- och stadsbyggnadsnämndens uppfattning är att åtgärden inte kan anses utgöra en betydande olägenhet i den mening som avses i 2 kap. 9 § plan- och bygglagen (PBL).

Terrängen på hela fastigheten och de områden som ska bebyggas är kuperad och där byggrätten för hus C är placerad är ett av de mest kuperade områdena. Den stödmur vid hus C som innebär en avvikelse från detaljplanen är av begränsad omfattning samt nödvändig för att området ska kunna bebyggas i enlighet med gällande detaljplan, i enlighet med mark- och miljööverdomstolens domar 2016 – P 9943 samt 2017 – P 10076. Den del av stödmuren som utgör en avvikelse ska ses i förhållande till hela detaljplanens omfattning och terrängen den omfattar, samt att ansökan i övrigt är planenlig. Syftet med detaljplanen är att bebygga området med suterränghus och denna stödmur behövs för att själva byggnadskroppen för hus C ska kunna placeras inom byggrätt, uppfylla kraven på tillgänglighet mellan gata och entré samt för att möjliggöra parkeringsplats framför byggnaden.

Detaljplanen (plankartan) pekar ut fem områden med byggrätt inom fastigheten Skyrup 1:49. För dessa områden anges bestämmelser om användning, tomtstorlek, byggnadshöjd och totalhöjd, taklutning samt om mark som inte får bebyggas. Antalet hus/byggrätt eller antalet bostäder/byggrätt regleras inte någonstans på plankartan, som är det juridiskt bindande dokumentet. På plankartan finns en illustrationsplan som visar ett *Detta beslut har bekräftats digitalt och har därför ingen namnunderskrift.*

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen

Postadress: Hässleholms kommun, Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen, 281 80 Hässleholm
Besöksadress: Stadshuset, Nytorget 1, Hässleholm **Telefon kontaktcenter:** 0451-26 70 00
E-post: stadsbyggnad@hassleholm.se **Org.nr:** 212000-0985 **Webb:** www.hassleholm.se

exempel på hur området kan bebyggas, men eftersom det inte finns något på själva plankartan som talar för att det är exakt så som husen ska placeras, är det inte något som är tvingande i en bygglovsprövning. I listan med planbestämmelser på plankartan finns bestämmelsen ”P5” om att ”byggnader ska huvudsakligen placeras i enlighet med illustration”. Beteckningen ”P5” finns däremot inte utsatt på plankartan, i likhet med övriga beteckningar i listan, varför den bestämmelsen inte är gällande för den planerade byggnationen. Det kan nämnas att detsamma gäller för bestämmelsen ”T”, om högsta antal våningar. Planbeskrivningen anger att bebyggelsen kan placeras i fyra grupper om fyra eller fem hus vardera, och att nivåskillnaden mellan gata och bäck tas upp av en sutturängvåning. Den anger också att två friliggande suterränghus kan placeras i den östra delen av området utmed Herrgårdsvägen (hus C i nu aktuell ansökan). Miljö- och stadsbyggnadsnämnden bedömer att bebyggelsen i nu aktuell ansökan sammantaget uppfyller detaljplanens syfte och intentioner, med hänvisning till att inget av det som står i planbeskrivningen om antal husgrupper m.m. finns på den juridiskt bindande plankartan.

Detaljplanen anger två bestämmelser om byggnaders höjd; dels att högsta tillåtna byggnadshöjd mot gata i meter är 4,5 m, dels att högsta tillåtna totalhöjd är 9 m. Bestämmelserna är inte formulerade på samma sätt, då bestämmelsen om totalhöjd inte nämner ”mot gata”. Utifrån detta bedömer miljö- och stadsbyggnadsnämnden att detaljplanen ska tolkas som att byggnadshöjd ska mätas från blivande marknivå invid fasadliv på den fasad som vetter mot respektive gata som ska anläggas utanför husen. Detta bedöms vara den beräkningsgrundande fasaden, då dessa fasader utgör byggnadernas långsidor och är de som har störst allmän påverkan. Totalhöjden ska däremot mätas från medelmarknivån invid fasadliv på respektive hus. Sammantaget bedömer nämnden att beräkningen av byggnads- respektive totalhöjd är korrekt utförd och att höjderna inte innebär en avvikelse från detaljplanen.

Hus C är, förutom tidigare nämnda del av stödmur, placerat inom bygggrätt och håller därmed ett avstånd från Herrgårdsvägen som är prövat som lämpligt redan i detaljplanen. De två uteplatser i form av trädäck som är delvis placerade på mark som inte får bebyggas längst i öster är placerade direkt på mark, och inte upphöjda något över mark från den blivande marknivån. De skapar ingen mätvärd area och bedöms därför inte innebära att marken bebyggs vilket gör att de anses som planerliga. De eventuella träd/det sly som behöver tas bort för att dessa ska kunna anläggas är inte skyddat i detaljplanen även om marken inte får bebyggas, och naturvärdena just där är inte så höga så att träd eller sly inte får tas bort. Nämnden bedömer, i likhet med vid planarbetet, att avståndet till Herrgårdsvägen är lämpligt.

Synpunkterna från sakägare gällande hur bäcken i mitten av fastigheten ska hanteras, geologisk undersökning, trafikökning, vägslitage, miljökonsekvensbeskrivning, placering av nya gator och deras anslutning till Herrgårdsvägen, dagvattenhantering samt de generella frågorna om byggprojektet är saker som antingen är prövade under arbetet med att ta fram gällande detaljplan eller som ligger utanför PBL. Enligt planbeskrivningen behöver bäcken i vissa delar dras om p.g.a. planens genomförande och för det krävs samråd med länsstyrelsen enligt miljöbalken, men det är inte en lovpliktig åtgärd enligt PBL och ingår därmed inte i bedömningen av denna ansökan om bygglov. I planbeskrivningen anges att marken består av sandig – moig morän med normal blockförekomst, men någon geoteknisk undersökning är inte utförd. Hur de geologiska markförutsättningarna, och även dagvatten, ska hanteras kan och kommer att hanteras på detaljnivå vid det tekniska samrådet och innan startbesked ges, i enlighet mark- och miljööverdomstolens dom 2017 – P 10076. Det beviljade bygglovet och ritningarna som tillhör det ska följas vid byggnation för att ett slutbesked ska kunna ges, så något bygg- *Detta beslut har bekräftats digitalt och har därför ingen namnunderskrift.*

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen

nadssätt som gör att byggnadshöjd eller totalhöjd blir annorlunda än vad som redovisats i ansökan kommer inte att medges. Trafikökning, placering av nya gator och deras anslutningar är prövat i detaljplanen. Vägslitage och de generella frågorna om byggprojektet kan inte hanteras inom ramen för prövning av bygglov enligt PBL. När detaljplanen togs fram gjordes en behovsbedömning med slutsats att planens genomförande inte bedöms leda till betydande miljöpåverkan enligt PBL, och därför togs ingen separat miljökonsekvensbeskrivning fram. Det finns ingen möjlighet enligt PBL att kräva att en miljökonsekvensbeskrivning tas fram i en ansökan om bygglov där det finns en gällande detaljplan.

Beskrivning av ärendet

RS Bostadsutveckling har 2023-01-26 ansökt om bygglov för nybyggnad av sammanbyggda tvåbostadshus (38 lgh), parkeringsplatser och stödmurar på fastigheten SKYRUP 1:49. Byggnadernas totala area är på 1 709 m² BYA och 2 906 m² BTA. Åtgärden följer inte gällande detaljplan, då cirka 3 m av en stödmur som totalt är 8,5 m lång och med en höjd på 1,6 m placeras på mark som inte får bebyggas.

Räddningstjänsten har i ett yttrande daterat 2023-05-12 angett att bygglov inte bör beviljas förrän frågan om brandvattenförsörjning är utredd. Nuvarande brandvattenposter finns endast i de befintliga gatorna och är dessutom placerade med ett inbördes avstånd som överstiger 150 m. Sökanden har låtit en brandskyddskonsult utreda detta och har redovisat ett förslag på en lösning 2023-07-05. Räddningstjänsten har därefter fått möjlighet att yttra sig över detta förslag, och har i ett yttrande daterat 2023-07-18 inte längre något att erinra mot att bygglov beviljas.

Miljöavdelningen har i ett yttrande daterat 2023-05-17 inget att erinra mot att bygglov beviljas, under förutsättning att byggnationen kan anslutas till kommunalt vatten och avlopp.

Hässleholm Miljö AB har i ett yttrande daterat 2023-05-19 inga synpunkter gällande renhållning. Gällande vatten och avlopp anges att det aktuella området endast delvis omfattas av verksamhetsområde för dricksvatten och spillvatten. Sökanden uppmanas att kontakta dem för vidare hantering av detta. Hässleholm Miljö AB har därefter i ett mail daterat 2023-05-25 bekräftat att byggnationen ska anslutas till allmänt VA via två förbindelsepunkter vid Herrgårdsvägen.

Berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig och fastighetsägaren till Skyrup 3:1 har inte erinrat mot åtgärden. Skriftliga synpunkter har inkommit från fastighetsägare till Skyrup 1:25, Skyrup 1:50 och Skyrups Samfällighetsförening. Synpunkterna gäller bland annat ansökans överensstämmelse med detaljplanen med tanke på antal hus samt placering av stödmur på mark som inte får bebyggas, byggnadshöjd, hur bäcken i mitten av fastigheten ska hanteras, geologisk undersökning, placering av hus, trafikökning och vägslitage, miljökonsekvensbeskrivning, placering av nya gator och deras anslutning till Herrgårdsvägen, dagvattenhantering och generella frågor om byggprojektet. Se respektive yttrande för mer information.

Sökanden har getts möjlighet att bemöta inkomna synpunkter och har lämnat in ett skriftligt svar daterat 2023-06-21. I skrivelsen nämns främst vägslitage och vilken belastning på området som den nya byggnationen bedöms innebära. Alla inkomna synpunkter/frågor bemöts inte. Enligt plan- och bygglagen finns inget krav på byggherren att bemöta inkomna synpunkter och inte heller något krav på att byggnadsnämnden ska fungera som en mellanhand som skickar över byggherrens respektive sakägares synpunkter till ”motparten” tills de eventuellt är överens. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden *Detta beslut har bekräftats digitalt och har därför ingen namnunderskrift.*

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen

Postadress: Hässleholms kommun, Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen, 281 80 Hässleholm
Besöksadress: Stadshuset, Nytorget 1, Hässleholm **Telefon kontaktcenter:** 0451-26 70 00
E-post: stadsbyggnad@hassleholm.se **Org.nr:** 212000-0985 **Webb:** www.hassleholm.se

den bedömer att ärendet är tillräckligt utrett och att den information som sammantaget nu finns i ärendet är tillräcklig för att ett beslut om bygglov ska kunna tas.

Avgifter

Avgift enligt taxa 2023:

Lov och startbesked: 150 889 kr

Kommunicering: 7 219 kr

Kungörelse: 25 kr (20 kr + moms 25 %)

Lägeskontroll: 5 775 kr

Avgift enligt taxan: 163 908 kr. Faktura översänds separat.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden, enligt delegation

David Johansson

Bygglovshandläggare

Viktig information som tillhör ditt beslut finns på nästa sida.

Detta beslut har bekräftats digitalt och har därför ingen namnunderskrift.

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen

Postadress: Hässleholms kommun, Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen, 281 80 Hässleholm

Besöksadress: Stadshuset, Nytorget 1, Hässleholm **Telefon kontaktcenter:** 0451-26 70 00

E-post: stadsbyggnad@hassleholm.se **Org.nr:** 212000-0985 **Webb:** www.hassleholm.se

Viktig information som tillhör ditt beslut

Beslutet kan överklagas

Hur man överklagar samt information om s.k. förenklad delgivning framgår av följebrevet.

När du fått lov

På grund av att nya regler om förbud av verkställighet innan ett beslut har vunnit laga kraft har införts i förvaltningslagen, har det införts bestämmelser i plan- och bygglagen, PBL, som särskilt reglerar verkställbarheten av lovbeslutet. Lagändringen i PBL innebär att från och med den 1 juli 2018 får beslut om bygg-, rivnings- och marklov verkställas först fyra veckor efter det att beslutet har kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar. Efter dessa fyra veckor får beslutet verkställas även om det inte har fått laga kraft. Att verkställa innebär att beslutad åtgärd genomförs, dvs att påbörja bygg-, rivnings- eller markarbeten.

Syftet med lagändringen är att ge berörda sakägare tid att lämna in en överklagan innan beslutet verkställs. På så sätt kommer byggherren lättare kunna ta reda på om åtgärden är överklagad innan denne avgör om åtgärden ska påbörjas. Det möjliggör även för eventuella klaganden att hinna begära inhibition av beslutet hos länsstyrelsen innan byggherren påbörjar åtgärden. Om beslutet inhiberas innebär det att beslutet inte får verkställas förrän det är slutligt prövat.

Lovet upphör att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från dagen då beslutet om bygglov har vunnit laga kraft.

När startbesked getts får åtgärden påbörjas på egen risk innan bygglovsbeslutet vunnit laga kraft. Vid ett eventuellt överklagande kan överprövande instans upphäva beslutet om bygglov.

Miljö- och byggnadsnämnden kommer att pröva förutsättningar för att ta ut en byggsanktionsavgift om åtgärden påbörjas innan miljö- och stadsbyggnadsnämnden har gett ett startbesked.

Samråd med länsstyrelsen enligt miljöbalken krävs för omdragning av bäck.

Dispens från länsstyrelsen krävs för åtgärd som på något sätt påverkar stengårdsgården i mitten av fastigheten.

Kontakta lantmäteriet angående lantmåteriförrättning för utökning av gemensamhetsanläggningen (nya gator).

Tillstånd enligt ordningslagen kan krävas för arbetsområdet på allmän plats.

Utsättning skall utföras av miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens personal eller extern sakkunnig som har mätningsteknisk färdighet enligt Lantmäteriets rekommendationer eller blivit godkänd av miljö- och stadsbyggnadsnämnden. Ansökan om behörighet för husutstakning ska vara godkänd av miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen innan arbete påbörjas. Anmälan om vem som utför husutstakningen ska göras inför varje uppdrag.

Detta beslut har bekräftats digitalt och har därför ingen namnunderskrift.

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen

Postadress: Hässleholms kommun, Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen, 281 80 Hässleholm
Besöksadress: Stadshuset, Nytorget 1, Hässleholm **Telefon kontaktcenter:** 0451-26 70 00
E-post: stadsbyggnad@hassleholm.se **Org.nr:** 212000-0985 **Webb:** www.hassleholm.se

Efter utfört arbete ska inmättningsdata lämnas in till miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen omgående. Redovisade data skall motsvara inmätningpunkt på profilbräda, i Sweref 99 13 30 och RH 2000.

Beslutet har sänts till sökanden och fastighetsägaren.

Detta beslut har bekräftats digitalt och har därför ingen namnunderskrift.

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen

Postadress: Hässleholms kommun, Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen, 281 80 Hässleholm
Besöksadress: Stadshuset, Nytorget 1, Hässleholm **Telefon kontaktcenter:** 0451-26 70 00
E-post: stadsbyggnad@hassleholm.se **Org.nr:** 212000-0985 **Webb:** www.hassleholm.se