

Ärendets dnr: 2014/1947

MBN § 158

## Policy för hantering av vissa bygglovbefriade åtgärder inom områden som utgör värdefull miljö

<b>Initierat av</b>	Byggnadsavdelningen
<b>Ärendebeskrivning</b>	<p>Efter ändring i Plan- och bygglagen (PBL) 2 juli 2014 har nya bygglovbefriade åtgärder, kallade Attefallsåtgärder, för en- och tvåbostadshus tillkommit; Tillbyggnad om max 15 m<sup>2</sup>, komplementbostadshus om max 25 m<sup>2</sup>, möjlighet att uppföra två takkupor samt att i enbostadshus inreda ytterligare en bostad.</p> <p>Kommunen har rätt att undanta vissa värdefulla områden från rätten att utföra en så kallad Attefallsåtgärd. Enligt PBL 8 kap. 13 § ska en byggnad som är särskilt värdefull ur historisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt inte förvanskas.</p> <p>Bygglovenheten har valt ut några områden i kommunen som bör undantas helt eller delvis från rätten att utföra Attefallsåtgärder. Att områden undantas från denna rätt innebär att bygglov måste sökas innan åtgärden kan utföras.</p>
<b>Beslutsunderlag</b>	Tjänsteskrivelse av bygglovarkitekterna Sara Lager och Mimmi Jacobsson
<b>Beslut</b>	<p>Miljö- och byggnadsnämnden beslutar</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Anta Policy för hantering av vissa bygglovbefriade åtgärder inom områden som utgör värdefull miljö.</li><li>2. Informera berörda fastighetsägare inom område för Skanörs bevarandeplan, Falsterbo bevarandeplan och Detaljplan för Fritidsvägen i Höllviken.</li></ol>
<b>Beslutet skickas för kännedom till</b>	Kommunikationsenheten

Miljö- och byggnadsavdelningen

Tjänsteskrivelse

Sara Lager  
Mimmi Jacobsson

## Policy för hantering av vissa bygglovsbefriade åtgärder inom områden som utgör värdefull miljö

Kommunen har rätt att undanta vissa värdefulla områden från rätten att utföra en så kallad Attefallsåtgärd. Enligt PBL 8 kap. 13 § ska en byggnad som är särskilt värdefull ur historisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt inte förvanskas. Bygglövsenheten har valt ut några områden i kommunen som bör undantas helt eller delvis från rätten att utföra Attefallsåtgärder. Att områden undantas från denna rätt innebär att bygglov måste sökas innan åtgärden kan utföras. De utvalda områdena finns beskrivna här.

### Områden i kommunen som helt undantas från rätten att utföra Attefallsåtgärder

#### Bevaransvärda byggnader

Specifika fastigheter märkta med q i planen. q betyder oftast att ändring av byggnad ej får förvanska dess karaktär eller anpassning till omgivningen.

Om byggnaden anses vara värdefull, så kan vi neka startbesked för Attefallsåtgärder. Bedömning från fall till fall.

En byggnad som har ett synnerligen högt kulturhistoriskt värde eller som ingår i ett bebyggelseområde med ett synnerligen högt kulturhistoriskt värde, får av Länsstyrelsen förklaras som byggnadsminne enligt 3 kap KML. I kommunen finns följande byggnader som skyddas med **byggnadsminnesförklaring** enligt kulturminneslagen 3 kap § 1:

- Andreas Lundbergagården (Falsterbo 26:1)
- Bröddarps mölla (Bröddarp 7:30)
- Falsterbo fyr (Falsterbo 2:6)
- Håslövs stubbamölla (Södra Håslöv 18:2)
- Skanörs mölla (Skanör 22:2)
- Skanörs rådhus (Skanör 36:1)

#### Skanörs bevarandeplan (81t)

Skanörs stadskärna har ett mycket stort kulturhistoriskt och miljömässigt värde och ingår i ett område av riksintresse för kulturminnesvärden. Stadskärnan utgör vidare fast fornlämning i form av medeltida bebyggelseområde. Ett ökat exploateringsstryck mot stadskärnan har visat sig bli ett hot mot den specifika karaktär som nu utgör själva grunden till områdets miljömässiga värden. Det är av största vikt att bevara Skanörs centrala del i den omfattning den har idag. Eftersom bebyggelsen uppfördes i ett sammanhang, efter bränderna, fick staden en klar och tydlig karaktär genom den nya





hustyp som skapades. Nybebyggelsen har inte alltid blivit väl anpassad till de äldre husen, vilket idag hotar den tidigare så samlade karaktären inom området. Inom bevarandeplanen finns både f-områden och q-områden. f-beteckningen stärker den historiska karaktären inom respektive delområde i planen. q-beteckningen definieras som varsamhetsbestämmelser, för befintlig byggnad, och hänsynsbestämmelser, för nybyggnad, enligt 2 kap 6 § PBL att *"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 stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan"* och 8 kap 17 § PBL *"ändring av en byggnad och flyttning av en byggnad ska utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar till vara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden"*.

För en del fastigheter gäller även en k1-beteckning, vilket innebär att husen ska bevaras. Dessa byggnader är omistliga beståndsdelar i en unik och bevarandevärd miljö.

Inom a1- betecknat område gäller utökad bygglovsplikt. Bygglov ska sökas även för byte av fönster och dörrar.

Av kommunens alla värdefulla kulturmiljöer har Länsstyrelsen lyft elva miljöer som särskilt värdefulla kulturmiljöer. En av dessa miljöer är Skanör/Falsterbo.

#### **Falsterbo bevarandeplan (93t)**

Falsterbo stadskärna har ett mycket stort kulturhistoriskt och miljömässigt värde och ingår i kustzonen som ett område av riksintresse för kulturmiljövården, friluftslivet och naturvården. Stadskärnan utgör vidare fast fornlämning i form av medeltida bebyggelseområde. Ett ökat exploateringsstryck mot stadskärnan har visat sig bli ett hot mot den specifika karaktär som nu utgör själva grunden till områdets miljömässiga värden.

Inom bevarandeplanen finns både f-områden och q-områden. f-beteckningen stärker den historiska karaktären inom området. q-beteckningen definieras som varsamhetsbestämmelser, för befintlig byggnad, och hänsynsbestämmelser, för nybyggnad, enligt 2 kap 6 § PBL att *"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 stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan"* och 8 kap 17 § PBL *"ändring av en byggnad och flyttning av en byggnad ska utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar till vara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden"*.

För en del fastigheter gäller även en k1-beteckning, vilket innebär att husen ska bevaras. Dessa byggnader är omistliga beståndsdelar i en unik och bevarandevärd miljö. Av kommunens alla värdefulla kulturmiljöer har Länsstyrelsen lyft elva miljöer som särskilt värdefulla kulturmiljöer. En av dessa miljöer är Skanör/Falsterbo.





Inom Falsterbo bevarandeplan gäller utökad bygglovsplikt. Bygglov ska sökas även för byte av fönster och dörrar.

#### **Detaljplan för Fritidsvägen (150)**

Hela området utgör en värdefull miljö (q) och särskild hänsyn ska tas till områdets karaktär. Eventuell ny bebyggelse ska utformas så att den ansluter till områdets egenart. Höllvikens sommarstad, som den egentligen kallas, har behållit sin nätta sommarstugebebyggelse. Det är det största homogena fritidshusområde som idag återstår i Höllviken. Därför finns i gällande planbestämmelser som bevarar grundstrukturen i området, begränsar utbyggnadsmöjligheten för bebyggelsen samt reglerar byggnadernas utförande och utformning. Bestämmelsen q betyder att byggnad med särskilt värde enligt PBL 3 kap 12 § inte får förvanskas. Befintliga byggnader ska underhållas i naturliga färger och formen på utbyggnad regleras av plankartan. Eventuell ny bebyggelse ska utformas så att den ansluter till områdets egenart.

#### **Områden i kommunen som delvis undantas från rätten att utföra Attefallsåtgärder; takkupor ska vara bygglovspliktiga**

##### **Detaljplan för Lagmanshejdan och södra Knävångsgatan i Skanör (69)**

Skarpa och strikta husvolymmer, en föredömlig moderniserad tolkning av den skånska längan. Byggnadsår är 1967.

##### **Detaljplan för Rängbågsbyn (103)**

Rängbågsbyn är ett bostadsområde med egen identitet; en vision om skånska hus för unga familjer i den redan uppvuxna tall- och ekskogen. De enskilda ordnade tomterna är relativt små och kontrasterar mot de större, mer vilda ek och talldungarna som omger dem. Byggnaderna har tagit tydligt avstamp i den skånsk/danska stenhustraditionen med putsade fasader, nätta husbredder, taktegel, korta takfötter och fönster placerade långt ut i fasadlivet. Fönster- och dörrplacering är gjord så att fasaderna fått ett harmoniskt utseende och ljussättningen av rummen blivit vacker. Ett konsekvent genomförande i få, men gedigna material tvärsigenom har gett en hållbar kvalitet. Området är ett gott exempel på ett modernt och hållbart byggande med en tydlig skånsk karaktär. Utformningen och den speciella karaktären ska värnas.

##### **Del av detaljplan för Vellinge centrum, byggnader från stationssamhälletiden (5)**

##### **och del av detaljplan för Östergatan, byggnader från stationssamhälletiden (17)**

Den röda tegelarkitekturen från förra sekelskiftet är den tidens särmärke. Under 1890-talet började det maskinslagna teglet vinna terräng. Det gav många möjligheter till att låta fantasin spela och att imitera äldre stilarter med stor hantverksmässig skicklighet. Med järnvägen kom en ny typ av bebyggelse, företrädesvis längs Trelleborgsvägen och Östergatan, vilken helt förändrade byn Vellinge, som låg koncentrerad kring kyrkan. Stationen ersatte kyrkan som centrum.

Typexempel på ett sekelskifteshus är, om man börjar från grunden: en sockel av huggen sten med list av formsten överst, fasaden murad i kryssförband (ofta med inslag av gult tegel eller grå sandsten), fönster (oftast vita) med mitt- och tvärpost,



fönsterbänkar i tegel med droppar i ändarna, pardörr med glasrutor, öppen eller glasad veranda med snickarglädje, vindfång vid köksingången, blindfönster för symmetriens skull, mönstemurade avslutningsbågar över fönster och dörrar (ibland med formstenar infällda), en gesims eller fris kröner fasaden, kraftigt takutsprång med kontursågade sparrändar, snickarglädje kröner gavelspetsen och sist en frontespis för att öka vindsutrymmet.

**Skyddad bymiljö**, 9 st, som är markerade i översiktsplanen och andra bevarandevärda bymiljöer.

#### Arrie bykärna

Arrie har en välbevarad bykärna med kyrka, prästgård och en gammal skola, allt lummigt inbäddad i grönska. Flera välbevarade gatuhus och sekelskifteshus finns längs den gamla slingrande landsvägen. I Arrie finns en för dagens samhälle säregen och unik miljö, som ger en intressant kulturhistorisk återblick.

#### Gessie kyrkby

Bebyggelsen i Gessie kyrkby är samlad längs den sänka som vattendraget skapat i landskapet. Den östra delen av bykärnan med gamla kyrkogården och prästgården utgör en väl sammanhållen och bevarad bydel med bibehållen historisk struktur. Byggnaderna är av traditionell skånsk karaktär med ett högt bevarandevärde. Strax söder och väster om bykärnan ligger tre gårdar som tillsammans med gatuhusen är av gammalt ursprung och har liksom den östra delen högt bevarandevärde. Den gamla bystrukturen i Gessie kyrkby och de enskilda byggnadernas arkitektoniska särdrag är av största vikt att värna om.

#### Hököpinge kyrkby

Pilebäckens smala fåra bestämde en gång bebyggelsens läge. Gårdarna placerades på omse sidor om dalgången. När enskiftet genomfördes i början av 1800-talet flyttades många av byns gårdar ut på landsbygden. De flyttade gårdarna lämnade kvar luckor i bebyggelsen där hantverkar- och lantarbetarbostäder uppfördes. Kyrkbyn har fortfarande en ålderdomlig och bibehållen miljö som ska hanteras med stor omsorg. Inom detta område ska särskild hänsyn tas till områdets egenart. Det är framförallt den enhetliga och historiska bymiljön som ska värnas. Så gott som samtliga byggnader i byn tillmäts ett kulturhistoriskt intresse.

#### Kämpinge gamla by

Trakten kring Kämpinge by är en mycket gammal kulturbygd. Namntypen -inge förekom mellan 300 f Kr-500 e Kr. Bebyggelsen i själva kärnan är från 17- och 1800-talet. Huvudnäringen i Kämpinge by har varit och är jordbruket. Enligt en karta från 1699 fanns det 13 gårdar i byn. I dag finns det fyra större gårdar och några mindre. Byns hus är till helt övervägande del vitputsade med tegeltak. Tegel, eternit och trä förekommer också som fasadmaterial och eternit och papp som takmaterial. Takens resning är hög, skorstenarna sitter inock och socklarna är positiva. Väggytan dominerar över fönsterytan.





Hela området utgör en värdefull miljö. Inom detta område ska särskild hänsyn tas till områdets egenart. Den enhetliga och historiskt förankrade bymiljön ska värnas. Samtliga byggnader i byn tillmäts ett kulturhistoriskt egenvärde.

#### Mellan-Grevie

Mellan-Grevie, vid foten av bronsåldersgravarna "Bolmers högar", är en kulturhistorisk och intressant bymiljö. Husen och gårdarna ligger tätt längs vägarna. Bebyggelsen är varierad och ger en god bild av kyrkbyns utveckling genom århundradena. Hela byn är en värdefull miljö, värd att vårda. Inom detta område ska hänsyn tas till områdets egenart. Det är framförallt den enhetliga och historiska bymiljön som ska värnas. Så gott som alla hus tillmäts ett kulturhistoriskt intressant miljö.

#### Rängs kyrkby

Skiftet, som genomfördes 1815, medförde endast en mindre utflyttning av gårdarna, varför Rängs kyrkby idag kan uppvisa en relativt väl bibehållen bykärna. Av kommunens alla värdefulla kulturmiljöer har Länsstyrelsen lyft elva miljöer som särskilt värdefulla kulturmiljöer. En av dessa miljöer är Rängs kyrkby. Enligt Länsstyrelsens kulturmiljöprogram ger den slutna bystrukturen och det oregelbundna bebyggelsemönstret Rängs kyrkby en ålderdomlig karaktär. Detta är Länsstyrelsens motiv till att bevara Rängs kyrkby.

Den slutna bystrukturen och det oregelbundna bebyggelsemönstret ger Rängs kyrkby en ålderdomlig karaktär. Av särskilt intresse är miljön kring kyrkan.

#### Stora Hammars by

Stora Hammars by är en kulturhistoriskt värdefull miljö, där vegetationen tillsammans med en väl bevarad bebyggelsemiljö skapar en trivsamt enhet. Hela området utgör en värdefull miljö. Inom detta område ska särskild hänsyn tas till områdets egenart. Den enhetliga och historiskt förankrade bymiljön ska värnas. Samtliga byggnader i byn tillmäts ett kulturhistoriskt egenvärde.


Av kommunens alla värdefulla kulturmiljöer har Länsstyrelsen lyft elva miljöer som särskilt värdefulla kulturmiljöer. En av dessa miljöer är Stora Hammar.

#### Södra Häslöv

Ute i jordbrukslandskapet ligger de kulturhistoriskt värdefulla "öar" bestående av kyrkbyar och gårdar. Byarna, kyrkbyarna och de större gårdarna behöver skyddas för att kunna bevara och tillvarata deras kulturhistoriska identitet, skala, boendekvaliteter samt deras goda förankring och anpassning till sitt omgivande landskap. Det är av stor vikt att bevara och tillvarata de olika tätorternas och byarnas egenvärde.

#### Södra Åkarp

Ute i jordbrukslandskapet ligger de kulturhistoriskt värdefulla "öar" bestående av kyrkbyar och gårdar. Byarna, kyrkbyarna och de större gårdarna behöver skyddas för att kunna bevara och tillvarata deras kulturhistoriska identitet, skala, boendekvaliteter samt deras goda förankring och anpassning till sitt omgivande landskap. Det är av stor vikt att bevara och tillvarata de olika tätorternas och byarnas egenvärde.



#### Vattle by

Området utgör en mycket värdefull bymiljö. Åtgärder får inte vidtas som kan skada miljön. Enligt områdesbestämmelserna får ändring av en byggnad inte förvanska dess karaktär eller anpassning till omgivningen. Ny bebyggelse skall utformas med hänsyn till omgivningens egenart, dvs skånsk byggtradition: sadeltak med hög takresning, litet takutsprång, putsad fasad eller rött, slätt fasadtegel.

#### Lilla Räng

Bebyggelsen i Lilla Räng är välbevarad och representativ för olika tidsåldrar. Skiftet, som genomfördes 1815, medförde endast en mindre utflyttning av gårdarna. Bebyggelsen i Lilla Räng är varierad med små gårdar, hantverkarhus och egnahem från olika tidsåldrar. Flertalet är från slutet av 1800-talet i en tidstypisk tegelarkitektur men med enstaka exempel från sent 1700-tal finns bevarade. Utvecklingen speglas därtill i tegelbyggnader från tidigt 1900-tal, funktionalism från 1930-talet och egnahem från 1940- och 1950-talen.

#### Lagrum

##### **MB 3 kap. 6 §**

Mark- och vattenområden samt fysisk miljö i övrigt som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras naturvärden eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet skall så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada natur- eller kulturmiljön. Behovet av grönområden i tätorter och i närheten av tätorter skall särskilt beaktas.

Områden som är av riksintresse för naturvärden, kulturmiljövärden eller friluftslivet skall skyddas mot åtgärder som avses i första stycket.

##### **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.





**PBL 8 kap. 13 §**

Förbud mot förvanskning.

En byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt får inte förvanskas.

Första stycket ska tillämpas också på

1. anläggningar som är bygglovspliktiga enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 7 §,
2. tomter i de avseende som omfattas av skyddsbestämmelser i en detaljplan eller i områdesbestämmelser,
3. allmänna platser, och
4. bebyggelseområden.

**PBL 8 kap. 14 §**

Ett byggnadsverk ska hållas i vårdat skick och underhållas så att dess utformning och de tekniska egenskaper som avses i 4 § i huvudsak bevaras. Underhållet ska anpassas till omgivningens karaktär och byggnadsverkets värde från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt.

Om byggnadsverket är särskilt värdefullt från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt, ska det underhållas så att de särskilda värdena bevaras.

En anordning för ett syfte som avses i 4 § första stycket 2–4, 6 eller 8, ska hållas i sådant skick att den alltid fyller sitt ändamål.

**PBL 8 kap. 17 §**

Ändring av en byggnad och flyttning av en byggnad ska utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar till vara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden.

**PBL 9 kap. 4a §**

Trots 2 § krävs det inte bygglov för att, i omedelbar närhet av ett en- eller tvåbostadshus, uppföra eller bygga till en byggnad som

1. avses utgöra antingen en särskild bostad (komplementbostadshus) eller en komplementbyggnad,
2. tillsammans med övriga byggnader som har uppförts på tomten med stöd av denna paragraf inte får större byggnadsarea än 25,0 kvadratmeter,
3. har en taknockshöjd som inte överstiger 4,0 meter,
4. inte placeras närmare gränsen än 4,5 meter, och
5. i förhållande till en järnväg inte placeras närmare spårets mitt än 30,0 meter.

Det krävs inte heller bygglov för att ändra en komplementbyggnad till ett sådant komplementbostadshus som avses i första stycket.

En åtgärd som avses i första eller andra stycket får vidtas närmare gränsen än 4,5 meter, om de grannar som berörs medger det. Sådan åtgärd får även vidtas närmare spårets mitt än 30,0 meter om järnvägens infrastrukturförvaltare medger det.





**9:4b §**

För en- eller tvåbostadshus krävs det trots 2 § inte bygglov för att

1. göra högst en tillbyggnad som inte har en större bruttoarea än 15,0 kvadratmeter, som inte överstiger bostadshusets taknockshöjd och som inte placeras närmare gränsen än 4,5 meter, eller
2. på ett bostadshus som saknar takkupor bygga högst två kupor eller på ett bostadshus som redan har en takkupa bygga ytterligare en takkupa, där takkuporna får uppta högst halva takfallet och det inte innebär något ingrepp i den bärande konstruktionen.

En åtgärd som avses i första stycket 1 får vidtas närmare gränsen än 4,5 meter, om de grannar som berörs medger det.

Första stycket gäller inte för sådant bostadshus som utgör ett komplementbostadshus.

**9:4c §**

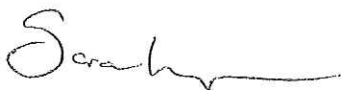
För enbostadshus krävs det trots 2 § inte bygglov för att i byggnaden inreda ytterligare en bostad. Detta gäller dock inte för ett sådant bostadshus som utgör ett komplementbostadshus.

**9:4d §**

En åtgärd som avses i 4a – 4c §§ får inte vidtas utan bygglov (...)

1. på byggnader eller inom bebyggelseområden som avses i 8 kap. 13 §.

För Miljö- och byggnadsnämnden



Sara Lager  
bygglovarkitekt



Mimmi Jacobsson  
bygglovarkitekt

