

**Miljö- och byggnadsnämnden**

Tjänsteskrivelse

Dnr: 2023/440

Oskar Nygren  
Bygglövararkitekt

*Kommunicering*

## Falsterbo 2:10- Om- och tillbyggnad (påbyggnad) av klubbhus

### Initierat av

Sökande, Christian Johan Thomas Malmqvist, Norra Skolgatan 5 Lgh 1202, 211 52  
MALMÖ

### Fördjupad beskrivning av ärendet

#### Ärendet

Förslaget innebär att Falsterbo golfklubbs klubbhus byggs på med en indragen andra våning samtidigt som befintliga delar byggs om kraftigt och anpassas till de nya delarna i syfte att skapa en ny sammansatt helhet, som tar fasta på en del av byggnadens mer ursprungliga karaktärsdrag. Inte minst restaurang och serveringsdelen utökas kraftigt men även nya ytor för omklädning, relax, reception och shop tillkommer.

För översiktskarta se följande länk: [Fyrvägen 34, 239 40 Falsterbo](#)



Perspektiv på framtida fasad mot öster

### **Förutsättningar**

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

Fastigheten ligger inte inom sammanhållen bebyggelse. Dock ligger fastigheten i Skanör-Falsterbo tätorts randzon.

Aktuell fastighet omfattas av riksintressen för totalförsvaret, kulturmiljön, naturvården, friluftslivet och högexploaterad kust liksom av utökat strandskydd. Fastigheten ligger även inom Flommens naturreservat liksom Natura 2000-områden för både fågeldirektivet, SPA (Falsterbo-foteviken) och art- och habitatdirektivet, SCI (Falsterbohalvön). Åtgärden innebär ingen ändring av markanvändning och intressena ovan prövas inte i aktuellt ärende utan har delvis prövats i dispensansökan hos Länsstyrelsen. Beslutet kopplat till detta biläggs.

Klubbhusets äldsta delar uppfördes 1914 strax efter klubbens bildande 1909 och utgör ännu mittparti och kärna i dagens byggnad som växt fram genom olika om- och tillbyggnader under det sekel som passerat. De äldsta delarna av byggnaden får anses ha stora värden i flera avseenden och är att anse som särskilt värdefulla enligt 8 kap 13 § Plan- och bygglagen, SFS 2010:900, PBL, även om de givetvis varit föremål för ombyggnader tidigare. Det liggande förslaget har sin grund i en arkitektävling genom parallellt uppdrag som sedan följts av dispensansökan hos Länsstyrelsen och dialog med Miljö- och byggnadsnämndens tjänstemän. Därefter har förslaget presenterats för och godkänts av klubbens medlemmar. Stor vikt har i alla skeden lagts vid att anpassa påbyggnaden till klubbhusets äldsta delar och att i utformningen av de nya delarna lyfta fram några av byggnadens mer ursprungliga karaktärsdrag.

### **Yttranden/Remisser**

Berörda grannar har beretts tillfälle att yttra sig över ansökan. Inga grannar har inkommit med några negativa synpunkter under tiden för grannhörandet.

Ärendet har även remitterats till Försvarmakten, räddningstjänsten och miljöenheten. Remissinstanserna har inte inkommit med några negativa synpunkter under remisstiden. Räddningstjänsten och miljöenheten inkom med yttranden av upplysningskaraktär, av vikt vid genomförandeskedet.

### **Relevant lagstiftning**

#### **9 kap 2 § PBL**

*Det krävs bygglov för*

- 1. nybyggnad,*
- 2. tillbyggnad, och*
- 3. annan ändring av en byggnad än tillbyggnad, om ändringen innebär att*
  - a) byggnaden helt eller delvis tas i anspråk eller inreds för ett väsentligen annat ändamål än det som byggnaden senast har använts för eller enligt senast beviljade bygglov har anpassats till utan att den avsedda användningen kommit till stånd,*
  - b) det i byggnaden inreds någon ytterligare bostad eller någon ytterligare lokal för handel, hantverk eller industri, eller*
  - c) byggnaden byter färg, fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial eller byggnadens yttre utseende avsevärt påverkas på annat sätt.*

*Första stycket 3 c gäller bara om byggnaden ligger i ett område som omfattas av en detaljplan.*

### **9 kap 31 § PBL**

*Bygglov ska ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärden*

- 1. inte strider mot områdesbestämmelser,*
- 2. inte förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2 eller 3 §, och*
- 3. uppfyller de krav som följer av 2 kap. och 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7, 9-11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser. Lag (2014:900).*

*Trots första stycket behöver platsen eller byggnadsverket inte återställas om byggnadsnämnden har gett bygglov som inte är tidsbegränsat för åtgärden. Lag (2022:909).*

### **2 kap 1 § PBL**

*Vid prövning av frågor enligt denna lag ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen.*

### **2 kap 6 § 1. PBL**

*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,*

### **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.*

### **Överväganden**

Förslaget yttre utseende har anpassats något efter dialog med sökanden, detsamma gäller interiörens utformning med hänsyn till tillgänglighet och användbarhet. Fastighetsägaren uppger att de har stora behov av större ytor och förslaget tillgodoser dessa behov samtidigt som det bedöms tillföra nya värden till såväl byggnaden som platsen utan nämnvärd negativ påverkan på befintliga värden. Ett antal frågor har redan utretts i samband med länsstyrelsens dispensbeslut som biläggs ansökan. Förslaget är ambitiöst, detaljstuderat och välanpassat och till beslutsunderlaget bilagda illustrationer samt för enheten och nämnden redovisad fysisk modell ger en tydlig bild av förväntat slutresultat som bedöms vara gott.

Bygglovenhetens samlade bedömning är att ansökan uppfyller utformningskraven i 2 och 8 kap PBL och förslag till beslut är att bevilja bygglov för sökt åtgärd.

### **Sammanfattning**

Falsterbo golfklubbs klubbhus längst ner på Fyrvägen i Falsterbo avses byggas på med en andra, indragen våning och förses med utökade utrymmen för restaurang, servering,

omklädning, reception och shop. Förslaget anses vara välanpassat och bedöms tillföra nya värden till såväl platsen som byggnaden utan att nämnvärt skada befintliga värden. Beslut från Länsstyrelsen gällande dispens från strandskyddsbestämmelser samt reservatsföreskrifter finns och biläggs. Förutsättningar för att ge lov enligt 9 kap 31 § Plan- och bygglagen, SFS 2010:900, föreligger. Miljö- och byggnadsnämnden föreslås ge lov för sökt åtgärd.

### **Förslag till beslut**

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar

1. bevilja bygglov med stöd av 9 kap. 31 § plan- och bygglagen, SFS 2010:900
2. godkänna anmäld kontrollansvarig, Fredric Ståhl, för ärendet enligt 10 kap. 9 § plan- och bygglagen, SFS 2010:900
3. avgift tas ut enligt gällande taxa.

Ärendet var komplett 2023-04-21 och beslut fattades 2023-06-20, vilket innebär att lagstadgade tidsfrister för handläggningen har hållits.

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse upprättad av Oskar Nygren

Ansökningshandlingar (inkommandedatum):

- Ansökan (2023-03-06)
- Tre perspektiv (2023-03-06)
- Verksamhetsbeskrivning (2023-03-06)
- Tillgänglighetsutlåtande (2023-03-08)
- Övriga handlingar, ritningar och PM, enligt handlingsförteckning (2023-04-21)

Bilagor:

- Dispensbeslut Länsstyrelsen (2023-03-06)
- Räddningstjänstens yttrande
- Miljöenhetens yttrande

### **Beslutet skickas till**

Sökande/Fastighetsägare

För miljö- och byggnadsnämnden  
Oskar Nygren  
Bygglovenheten

Medverkande Mentor Demjaha - bygglovschef  
Maria Koistinen Hellborg – stadsarkitekt.

### **Giltighet**

Beslutet om bygglov upphör att gälla om åtgärden inte påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från det att beslutet vunnit laga kraft.

### **Upplysningar**

För allmänna upplysningar, se bilaga.

Åtgärden får inte påbörjas innan det att startbesked har meddelats.

Tekniskt samråd krävs för åtgärden enligt 10 kap 14 § PBL. Kallelse till tekniskt samråd bifogas. Åtgärden får inte påbörjas innan startbesked har meddelats.

Byggnadsdelarna lovet avser får inte tas i bruk innan det att Miljö- och byggnadsnämnden har meddelat slutbesked.

För att genomföra åtgärden krävs även tillstånd enligt 2 kap. 10 & 11 §§ kulturmiljölagen SFS 1988:950. Tillstånd söks hos Länsstyrelsen Skåne.

Meddelande om givet lov kungörs i Post- och Inrikes Tidningar samt skickas till de som avses i 9 kap. 41 § PBL.

Enligt PBL 9 kap 42 a § får ett beslut om att ge lov verkställas först fyra veckor efter det att beslutet har kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar, om startbesked finns.

Faktura på avgiften skickas separat.

### **Bilagor**

Allmänna upplysningar med överklagandehänvisning