

Handläggare
Sunna Milosevic
Bygglövshandläggare

TJÄNSTESKRIVELSE

Datum
2024-04-12

Ärendebeteckning
SBN 2024/0041

Samhällsbyggnadsnämnden

Öbbestorp 2:1, Beslut om förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus (2024–361)

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden meddelar positivt förhandsbesked för nybyggnad av två stycken enbostadshus på fastighet Öbbestorp 2:1 med stöd av 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Avgift

Avgift för beslut enligt samhällsbyggnadskontorets förslag är 13 961 kronor i enlighet med taxa antagen av kommunfullmäktige 2022-12-19.

Skäl till beslut

Samhällsbyggnadskontoret gör den samlade bedömningen att åtgärden utgör en begränsad komplettering av befintlig bebyggelse och att åtgärden inte motverkar ett rationellt jordbruk. Samhällsbyggnadskontoret bedömer utifrån förutsättningarna på platsen att det enskilda intresset att bebygga den aktuella platsen väger tyngre än det allmänna intresset att bevara jordbruksmark.

Den närmare utformningen av bebyggelsen prövas under bygglovsskedet för en god helhetsverkan och anpassning till kulturvärdena på platsen. Bedömning är att den sökta åtgärden kan anpassas till landskapsbilden samt natur- och kulturvärdena på platsen enligt bestämmelsen i 2 kap. 6 § PBL.

Vid en sammanvägd bedömning av åtgärden anser samhällsbyggnadskontoret att åtgärden uppfyller gällande krav i PBL varvid ett positivt förhandsbesked ska ges.

Beskrivning av ärendet

Ett förhandsbesked innebär att samhällsbyggnadsnämnden prövar om den tilltänkta åtgärden kan tillåtas på platsen. Lämplig lokalisering är alltså en grundläggande princip. I andra kapitlet i plan- och bygglagen (PBL) finns det bestämmelser om vilka allmänna intressen som skall beaktas vid planläggning

och vid lokalisering av bebyggelse. Det framgår att bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 kap. och 4 kap. 1–8 §§ miljöbalken ska tillämpas vid prövning av bygglov.

Enligt 3 kap. 4 § Miljöbalken har vi att pröva om aktuell plats utgör brukningsvärd jordbruksmark. 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.

I proposition 1985/86:3 med förslag till lag om hushållning med naturresurser med mera anges att brukningsvärd jordbruksmark är mark som med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är lämpad för jordbruksproduktion och att begreppet har samma innebörd som i lagen (1979:82) om skötsel av jordbruksmark.

I förarbeten till den upphävda lagen om skötsel av jordbruksmark (1979:82) anges att jordbruksmark är åkermark och kultiverad betesmark. Med kultiverad betesmark avses gräsbärande mark som används för bete och som har förbättrats genom röjning, bearbetning med redskap eller sådd med vallväxter. Även gräsbärande mark som tidigare varit åker och som utnyttjats som bete räknas som kultiverad betesmark.

I proposition 1985/86:3 bedöms det även vara förenligt med bestämmelsen att använda jordbruksmark för komplettering av befintlig bebyggelse med ytterligare någon enstaka byggnad (prop. 1985/86:3 s. 158).

Aktuellt område ligger i anslutning till befintlig bostadsbyggnad. Området för bebyggelsen placeras i en begränsad yta mellan bostadsbyggnaden och en åkerholme och omfattar cirka 1 500 m² betesmark. Förhållandet på denna plats talar för att marken inte lämpar sig för ett rationellt jordbruk. Ytan från åkermarken som tas i anspråk för tillfartsväg är så pass marginell och påverkar därmed inte ett rationellt jordbruk.

Sökanden har visat på att det inte finns några alternativa lokaliseringar. Stora delar av fastigheten omfattas av strandskydd, denna yta omfattas inte av strandskydd.

Samhällsbyggnadskontorets avvägning mellan det enskilda och allmänna intresset att bevara eller bebygga jordbruksmarken, grundar sig i detta fall på jordbruksmarkens låga beskaffenhet och att åtgärden är förenlig med bestämmelsen att använda jordbruksmark för komplettering av befintlig bebyggelse med ytterligare någon enstaka byggnad. Utifrån detta resonemang ser samhällsbyggnadskontoret att det enskilda intresset väger tyngre, att få bebygga marken, och att det allmänna intresset inte motverkas av den sökta åtgärden.

Fastigheten har en välbevarad gårdsmiljö med höga miljöskapande värden som bär spår av flera tidsepoker. Huvudbyggnaden var ursprungligen från 1700-talet men förstördes i brand och återuppbyggdes i början på 1900-talet. Magasinet/flygelbyggnaden är ursprunglig från 1700-tal. Huset intill ansökt åtgärd var en arbetarbostad med två lägenheter, sannolikt uppfört slutet av

1800-tal eller början av 1900. Den tänkta utformningen och placeringen är anpassad till landskapsbilden samt natur- och kulturvärdena på platsen. Någon betydande olägenhet för omgivningen kan inte förväntas.

Sökt åtgärd

Ärendet avser förhandsbesked för nybyggnad av två stycken enbostadshus. Enbostadshus i en våning avses uppgå till 150 m² byggnadsarea vardera. De avses anpassas till befintlig bebyggelse. Fasaderna utformas med lockläkt träpanel i falurött och taken avses beläggas med rött tegel.

Sökanden avser inte stycka av tomterna utan hyra ut attraktiva bostäder i landsbygdsmiljö.

Jordarten består av morän och marken ligger på en höjd om cirka 20 meter över havet (RH2000). Platsen ligger inom ett normalriskområde för radon.

Sökanden avser att lösa vatten och avlopp enskilt.

Tillfartsväg till de båda bostäderna är tilltänkt att gå förbi framför befintlig arbetarbostad. För att kunna skapa en tillräckligt bred väg måste en del av vägen breddas över åkermark.

Platsen för vald åtgärd tar anspråk på betesmark och åkermark. Båda enbostadshusen placeras på betesmarken och tillskapandet av tillfartsvägen till de båda husen kräver att man tar anspråk på åkermark.

Eventuell påverkan på odlingsrösen, stenmur eller småvatten i jordbruksmark kräver dispens från Länsstyrelsen. Odlingsrösen, stenmur och småvatten i jordbruksmark omfattas av biotopskydd. Även eventuella åtgärder som påverkad skyddsvärda träd i närheten kräver samråd med Länsstyrelsen enligt Miljöbalken 12 kap. 6 §. Exempel på sådana åtgärder är beskärning av större grenar och schaktning eller uppfyllnad inom ett avstånd av 15 gånger trädets stamdiameter.

Planförutsättningar

Fastighetsarea: 349 444 m²

Det aktuella området är beläget utanför planlagt område och ingår inte i en sammanhållen bebyggelse. Översiktsplanen anger inga särskilda ställningstaganden för området.

I översiktsplanen finns ställningstagande om jordbruksmark. Jordbruksmark är en långsiktig resurs som i första hand ska bevaras. Ska den exploateras ska det finnas starka motiv och föregås av prövning av andra alternativa platser. Det är endast om utbyggnaden bedöms utgöra ett väsentligt samhällsintresse som inte går att tillgodoses på ett bättre sätt i närområdet som jordbruksmark kan tas i anspråk.

Enligt kommunens översiktsplan ska ny bebyggelse samspela med sin omgivning och bidra till att stärka kvaliteter och värden. Gestaltning ska ske omsorgsfullt utifrån områdets karaktär avseende höjd, form, material, färg och placering. Utformningen av bebyggelsen prövas under ett eventuellt

bygglovsskede avseende god helhetsverkan och hänsyn till kulturvärdena på platsen.

Yttranden

Ärendet har remitterats till E.ON Energidistribution AB. E.ON yttrar att de inom området har en lågspännings-servicekabel vars läge måste säkerställas innan markarbete påbörjas.

Åtgärden är sådan att berörda har underrättats om ansökan och getts tillfälle att yttra sig enligt 9 kap. 25 § PBL. Ägare av Krankelösa 2:2, Öbbestorp 2:16, Öbbestorp 2:17, Öbbestorp 2:13, Öbbestorp 2:14 och Öbbestorp 2:1 har bedömts vara berörda.

Inga negativa synpunkter har inkommit.

Upplysningar

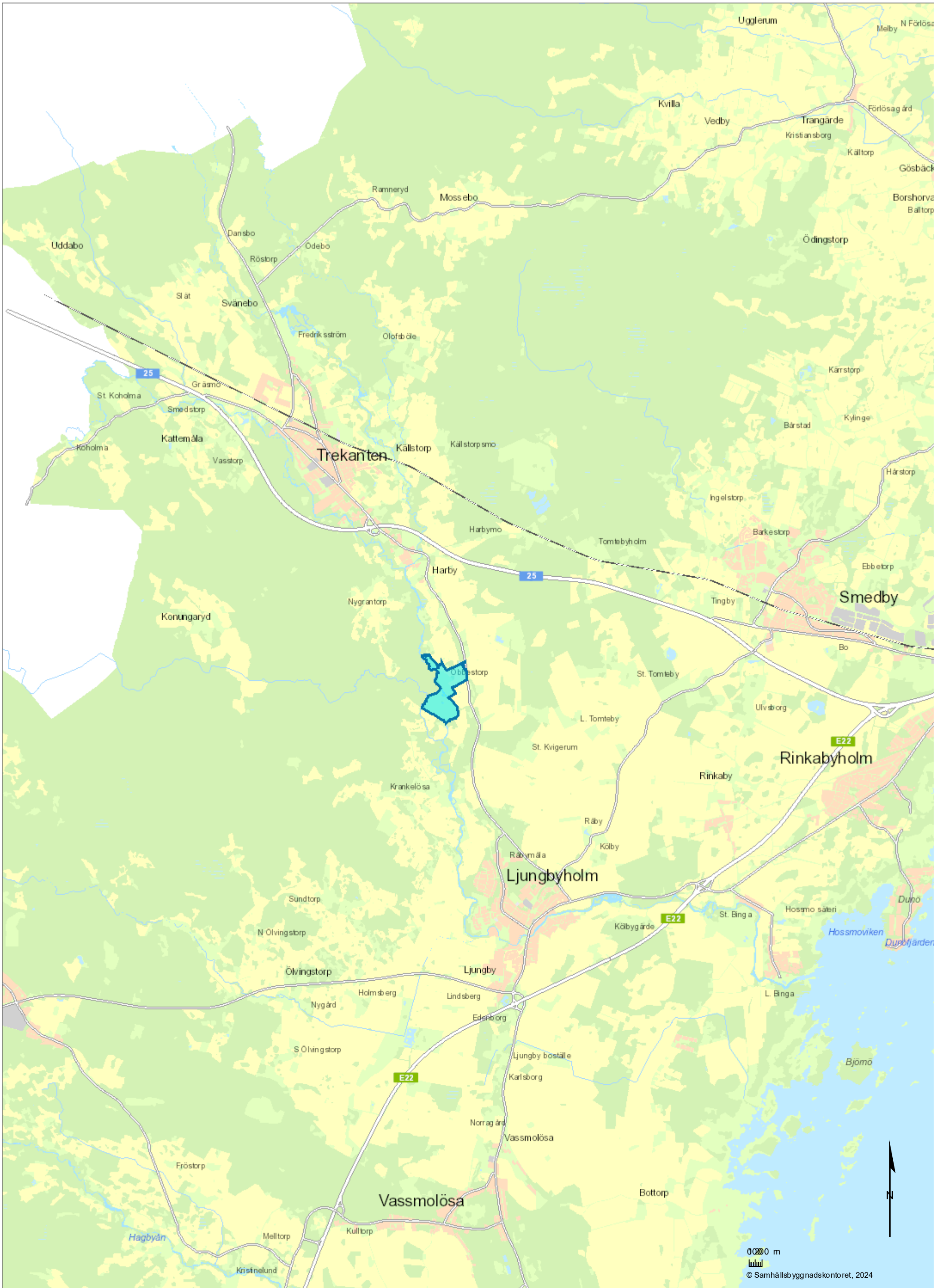
Förhandsbeskedet gäller endast om bygglov för åtgärden söks inom två år efter det att beslutet om förhandsbesked vann laga kraft.

Förhandsbeskedet innebär inte att åtgärden får påbörjas. Åtgärden kan kräva tillstånd av eller anmälan till annan myndighet (enligt 9 kap. 23 § PBL).

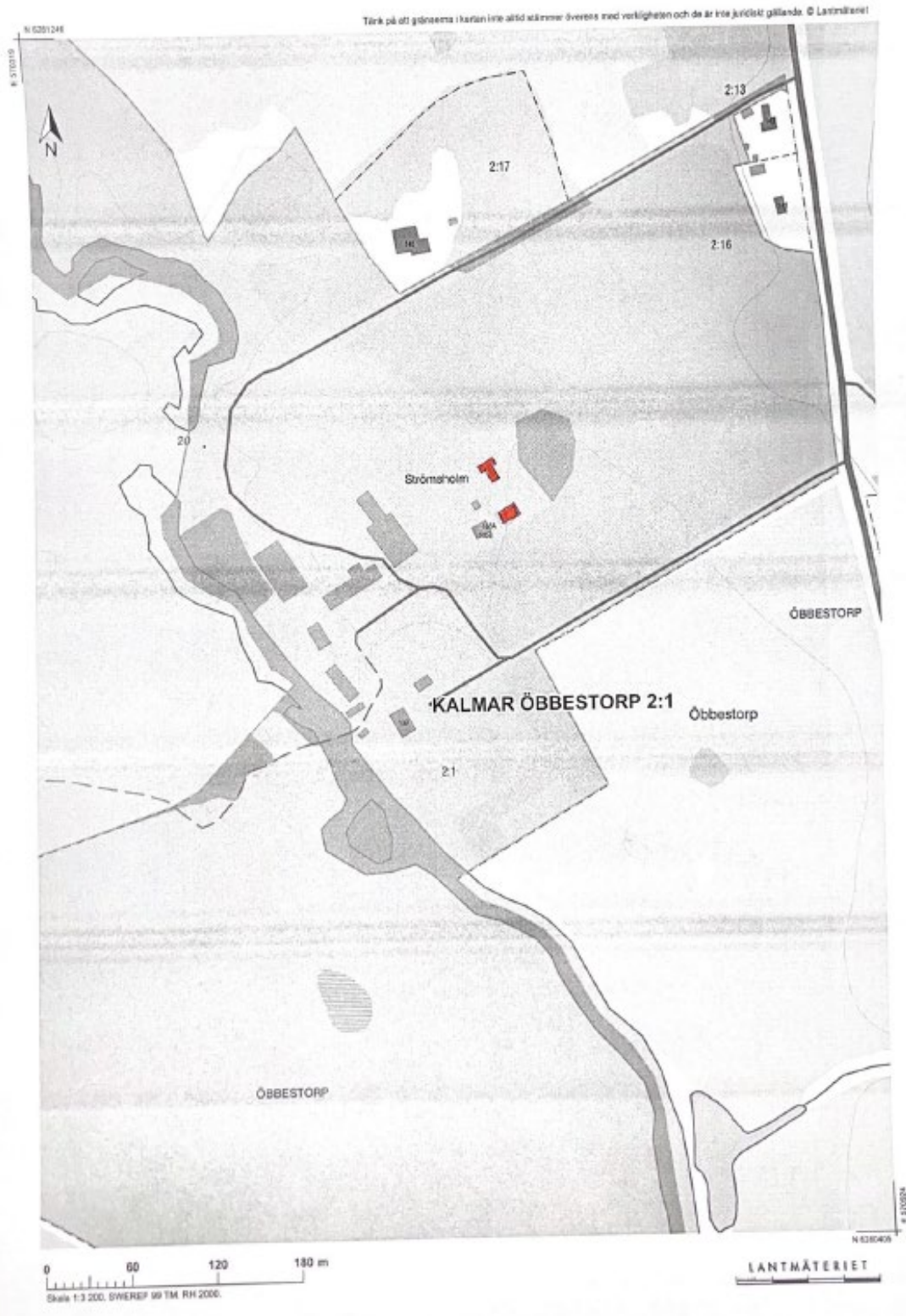
Detta beslut kan överklagas, se bilaga Hur man överklagar

Bilagor

- Situationsplan 2024-02-15
- Översiktskarta 2024-02-15
- Husförslag 2024-02-15
- Sökandens motivering 2024-04-01
- Fotografier 2024-04-01
- Fotografier från platsbesök 2024-03-15
- Hur man överklagar



ÖVERSIKTSKARTA ÖBBESTORP 2:1



SITUATIONSPLAN I ANSLUTNING TILL BEFINTLIGT BOSTADSHUS

Order: 24-13218

Kalmar kommun

Utdrag över

ÖBBESTORP 2:1

i Kalmar kommun

Upprättad på samhällsbyggnadskontoret/
verksamhet stadsingenjör 2024-01-23

Skala: 1:500 Format för utskrift: A4

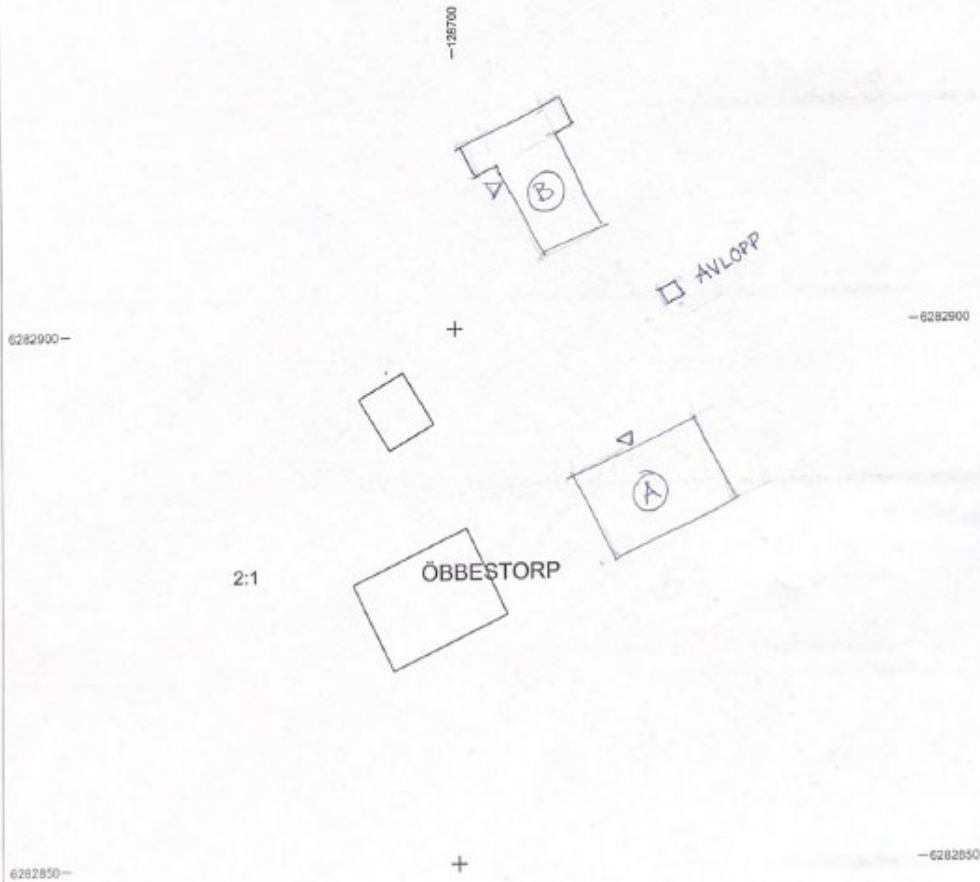


OBS!

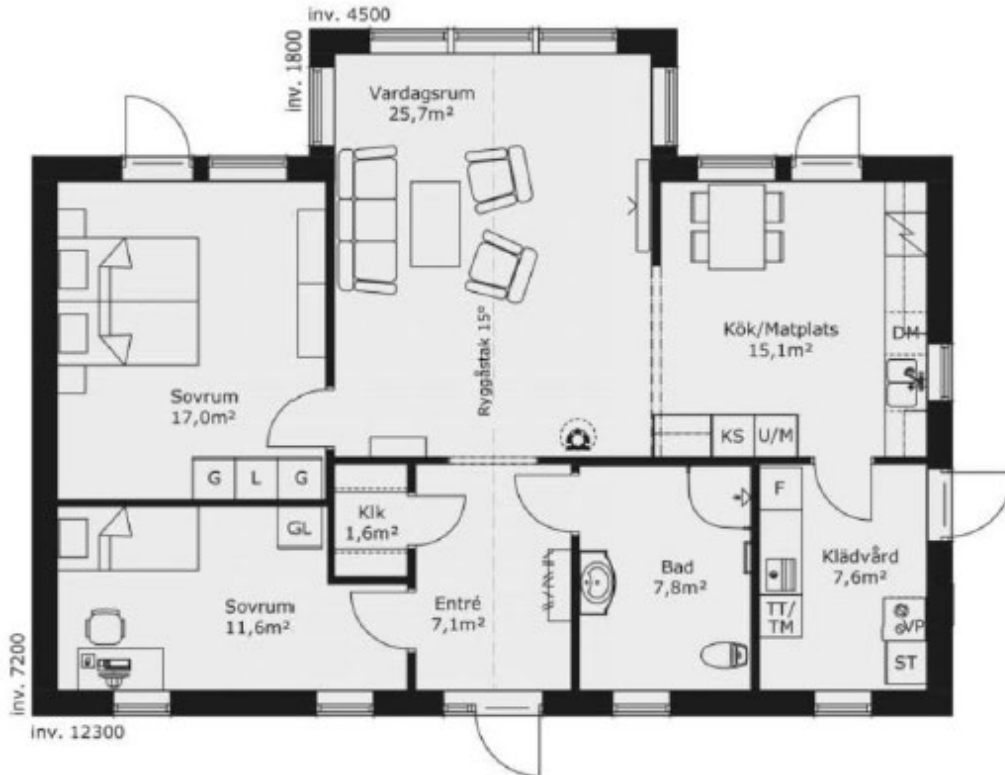
EJ KONTROLLERAD PÅ MARKEN.

Fastighetsgränser i kartan är översiktliga och saknar rättsverkan. Jämför beslut i lantmäterihandlingar och fastighetsrättslig karta. Mindre avvikelser från byggnaders och andra objekts exakta läge kan förekomma då inmätning på marken ej skett.

EVENTUELLA LEDNINGAR REDOVISAS EJ.



HUSTYP A



HUSTYP B

