

Handläggare
Sunna Milosevic

TJÄNSTESKRIVELSE

Datum
2022-02-28

Ärendebeteckning
SBN 2022/0022

Samhällsbyggnadsnämnden

Bygglovsbeslut för nybyggnad av enbostadshus, Kölbygårde 2:13 (2022-206)

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten Kölbygårde 2:13 med stöd av 9 kap. 31 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar om att avgiften för avslag är 2 415 kronor i enlighet med taxa antagen av kommunfullmäktige 2011-03-28 med senaste revidering antagen av kommunfullmäktige 2020-09-28.

Bakgrund

Ärendet gäller ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus. Huvudbyggnaden ansöks uppgå i två plan och ha en byggnadsarea på 148 m². Fastigheten avstyckades av lantmäteriet år 2012. Avstyckningen grundade sig då på ett positivt förhandsbesked som beslutades år 2011 (se dnr Bygg-2011-3918). Fastigheten är taxerad som småhusenhet/tomtmark.

Ansökt åtgärd är placerad på jordbruksmark.

Skäl till beslut

Samhällsbyggnadskontoret har att ta ställning om åtgärden uppfyller de krav som följer av 2 och 8 kap. PBL. I andra kapitlet i plan- och bygglagen (PBL) hänvisas till miljöbalken. Här finns det bestämmelser om våra allmänna intressen som skall beaktas vid planläggning och vid lokalisering av bebyggelse.

Av 2 kap. 2 § PBL framgår att bestämmelsen ska tillämpas vid prövning av bygglov och syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 kap. och 4 kap. 1-8 §§ miljöbalken ska tillämpas.



Av 3 kap. 4 § miljöbalken framgår att 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 tillfredställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Mark- och miljööverdomstolen (MÖD) anger i den vägledande domen P 4087-15 att ett enda enbostadshus inte kan utgöra ett sådant samhällsintresse som avses i 3 kap. 4 § MB. Det allmänna intresset av att långsiktigt bevara brukningsvärd jordbruksmark ska väga tyngre än det enskilda intresset av att bebygga en viss plats.

MÖD har även bedömt att fastighetstaxeringen inte är avgörande för om 3 kap. 4 § miljöbalken är tillämplig. Frågan vad som utgör brukningsvärd jordbruksmark i bestämmelsens mening ska bedömas med utgångspunkt i markens läge, dess beskaffenhet och övriga omständigheter, varav fastighetstaxeringen utgör en sådan (MÖD 2020:10). Fastigheten som ansökan avser är taxerad som småhusmark men enligt kontorets bedömning kan denna omständighet inte ges en avgörande betydelse.

Samhällsbyggnadskontoret har i sin sammantagna bedömning tagit hänsyn till att ansökt enbostadshus är placerad på ett område som utgörs av brukningsvärd jordbruksmark och att den ansökta byggnationen frångår möjligheten till jordbruk på platsen och föreslår därmed ett avslag.

Planförutsättningar och fastighetsuppgifter

Fastighetsarea: 4 717 m²

Fastigheten är belägen utanför planlagt område och ingår inte i en sammanhållen bebyggelse.

Nu gällande översiktsplan anger inget särskilt ställningstagande för området.

Miljöförutsättningar

Marken utgörs av brukningsvärd jordbruksmark. Enligt kartunderlag finns inga särskilda skyddsvärden.

För stenvallen som angränsar till jordbruksmarken gäller det generella biotopskyddet.

Kulturmiljövärden

Fastigheten ligger inom riksintresset kulturmiljö-Ljungby-Hossmo som anger öppet odlingslandskap med bymiljöer och medeltida kyrkor av försvarskaraktär, riksintresset syftar på att det öppna odlingslandskapet ska kunna upplevas och de visuella samband mellan kringliggande bybildningar med bebyggelse präglad av snickarglädje, stenvaller och stenvallkantade vägar, odlingsrösen och andra agrara lämningar från tiden före 1900 och framåt.

I nordöstra delen av fastigheten finns en fornlämning.

Yttranden

Ärendet har remitterats till E.ON och Kalmar Vatten AB. Inga synpunkter inkom från dessa.

Åtgärden är sådan att berörda har underrättats om ansökan och getts tillfälle att yttra sig (enligt 9 kap. 25 § PBL). Ägare av Kölbygärde 2:12, Kölbygärde 2:7, Kölbygärde 2:10 och Kölbygärde 2:1 har bedömts vara berörda.

Inga negativa synpunkter har inkommit.

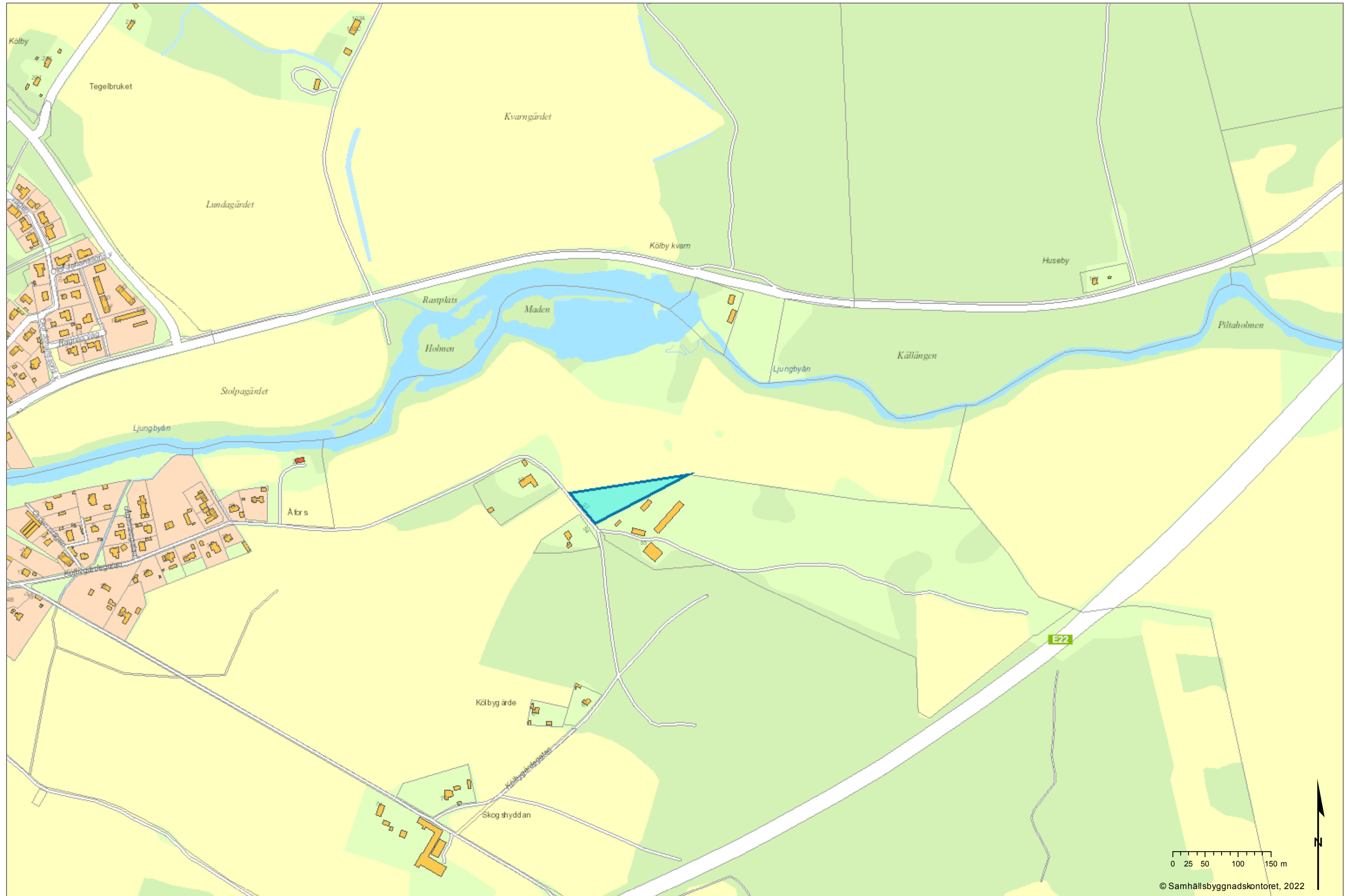
Upplysningar

I nordöstra delen av fastigheten finns en fornlämning. Vid eventuell påverkan på denna krävs tillstånd från Länsstyrelsen.

Detta beslut kan överklagas, se bilaga *Hur man överklagar*.

Bilagor

- Nybyggnadskarta 2022-02-10
- Planritning 2022-01-11
- Sektionsritning 2022-01-11
- Fasadritning 2022-01-11
- Marksektioner 2022-01-11
- Sökandens motivering 2022-02-21



Kalmar kommun
 Nybyggnadskartan över
Kölbygårde 2:13
 Upprättad på samhällsbyggnadskontoret/
 verksamhet stadsingenjör 2021-11-10

Adress och fastighet
 Adress: Kölbygårdsgatan 53
 Fastighetens areal: 4717 kvadrater

Andel i: Kölbygårde ga:2 vattentäkt
 Ljungby ga:11 väg

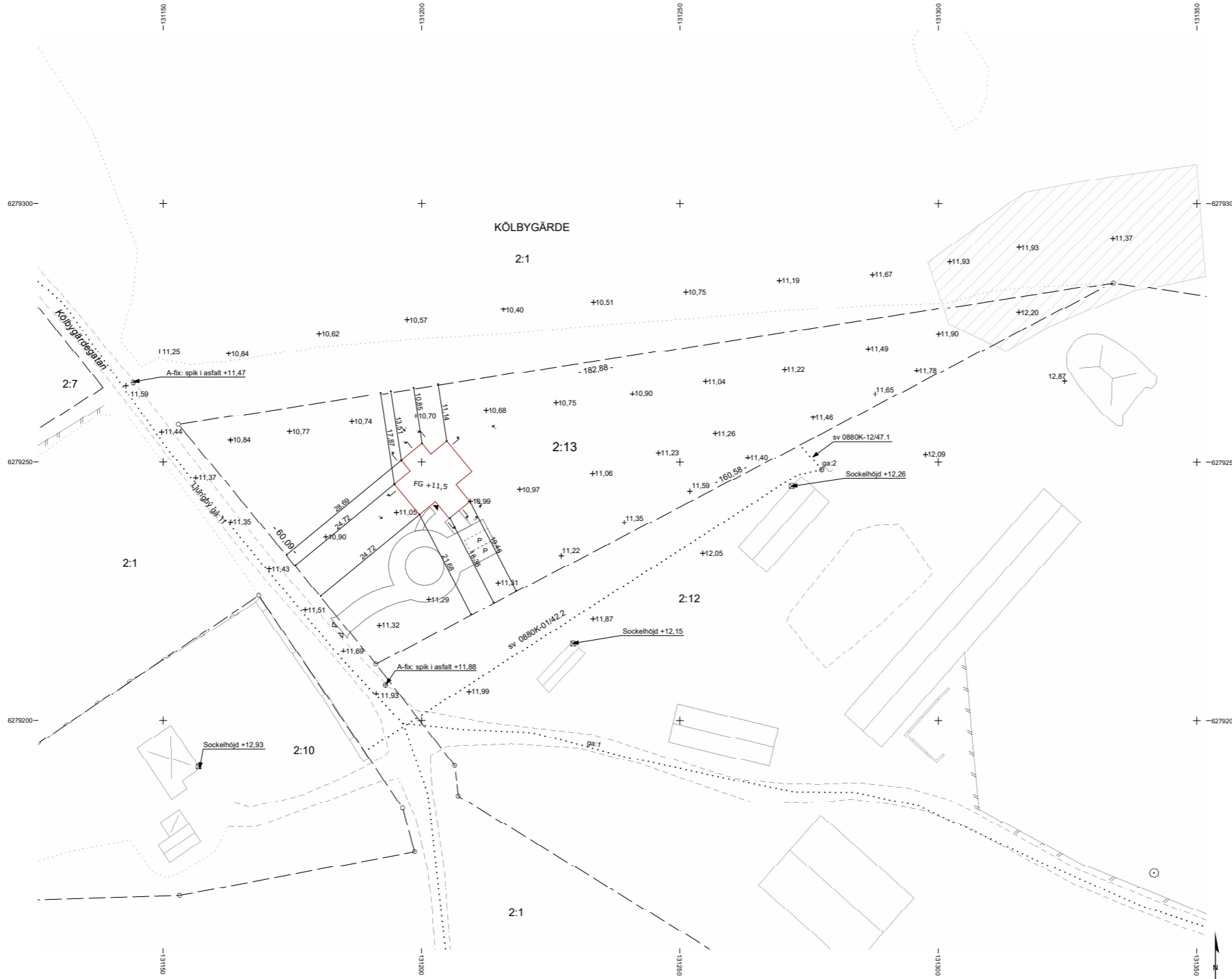
Ev. flytt av belysningsstolpar och kopplingskåp
 bekostas av fastighetsägaren.

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig.
 Förmån servitut vattenledning 0880K-12/47.1
 Last servitut kraftledning 0880IM-08/17009.1

Planer och bestämmelser
 Ej planlagt område

VA-uppgifter
 Kommunalt VA saknas

- Teckenförklaring:
- Traktgräns
 - - - Fastighetsgräns
 - - - Användningsgräns
 - - - Egenskapsgräns
 - Rättighetsgräns
 - sv Servitut
 - ga:1 Gemensamhetsanläggning
 - ⊕ Belysningsstolpe
 - ⊕ Elskåp
 - +0.00 Befintlig markhöjd
 - ▨ Fomflämning



A	1	In- och utfart samt parkeringsplats utsatt	DMÖ	220210
BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	SIGN	DATUM

BYGGLOVSHANDLING
KALMAR KÖLBYGÄRDE 2:13
 KALMAR

NYBYGGNAD AV TVÅPLANSVILLA
 TILL LISA & JOACIM

UPPDRAG NR 1604	RITAD AV SOFIE	HANDLÄGGARE SOFIE
DATUM 2022-02-10	ANSVARIG SOFIE	

SITUATIONSPLAN

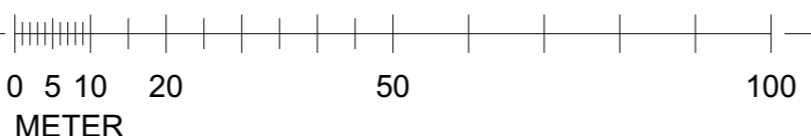
SKALA 1:1000	NUMMER A-07	BET A
-----------------	----------------	----------

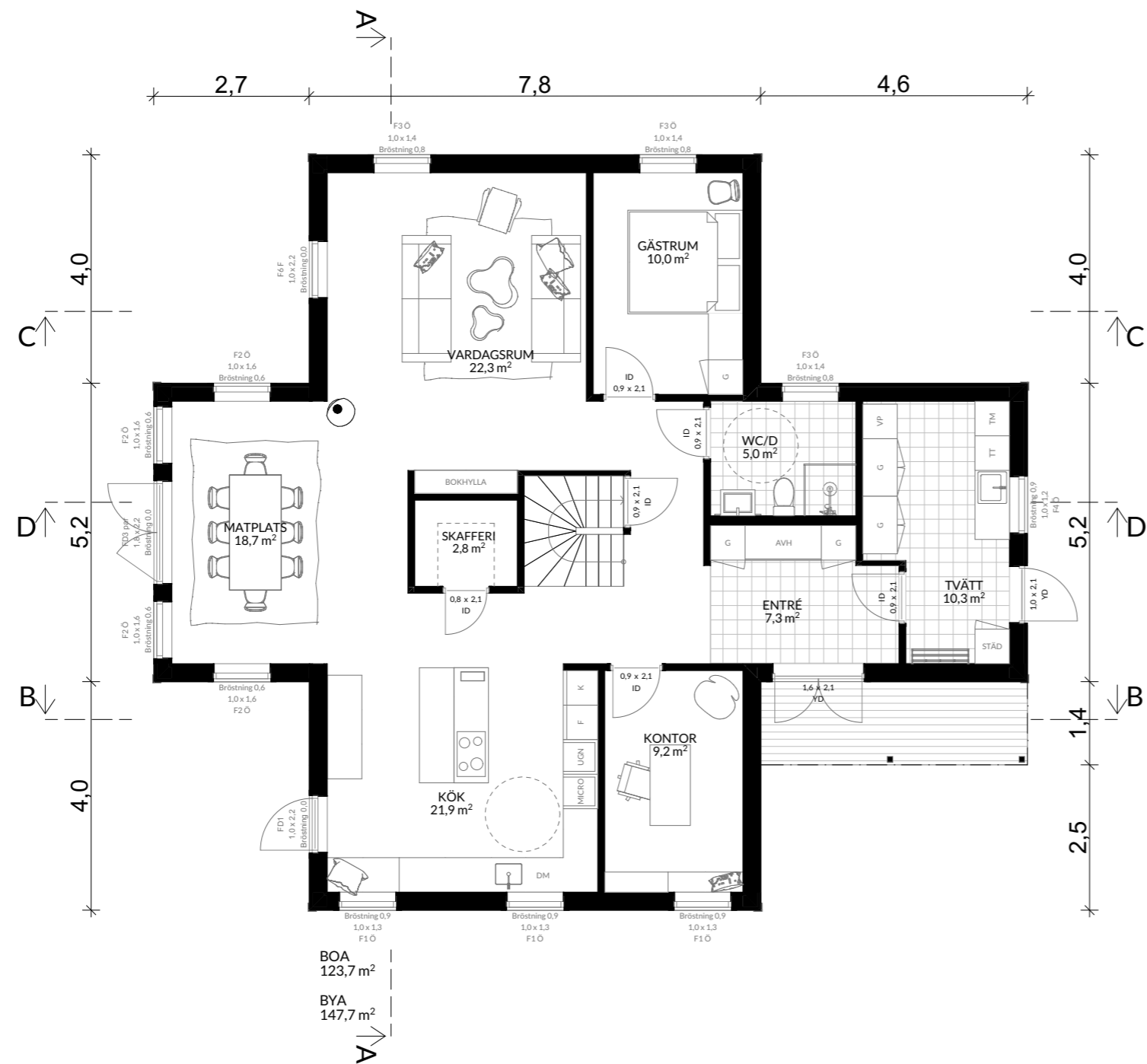
ORIGINALFORMAT: A3

Byggherrens uppgifter: Föreslagen höjd för källargolv öka + färdigt golv/sockelhöjd +	Format för utskrift: A2L Koordinatsystem plan: SWEREF 99 16 30 Koordinatsystem höjd: RH 2000	Mätning utförd av: Adam Månsson Kartan upprättad av: Helena Andersson Kartan kontrollerad av: Ronny Liljesson
---	--	---

SITUATIONSPLAN
 1:1000

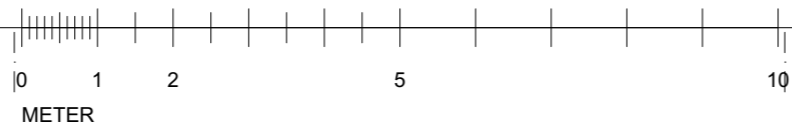
SKALA 1:1000



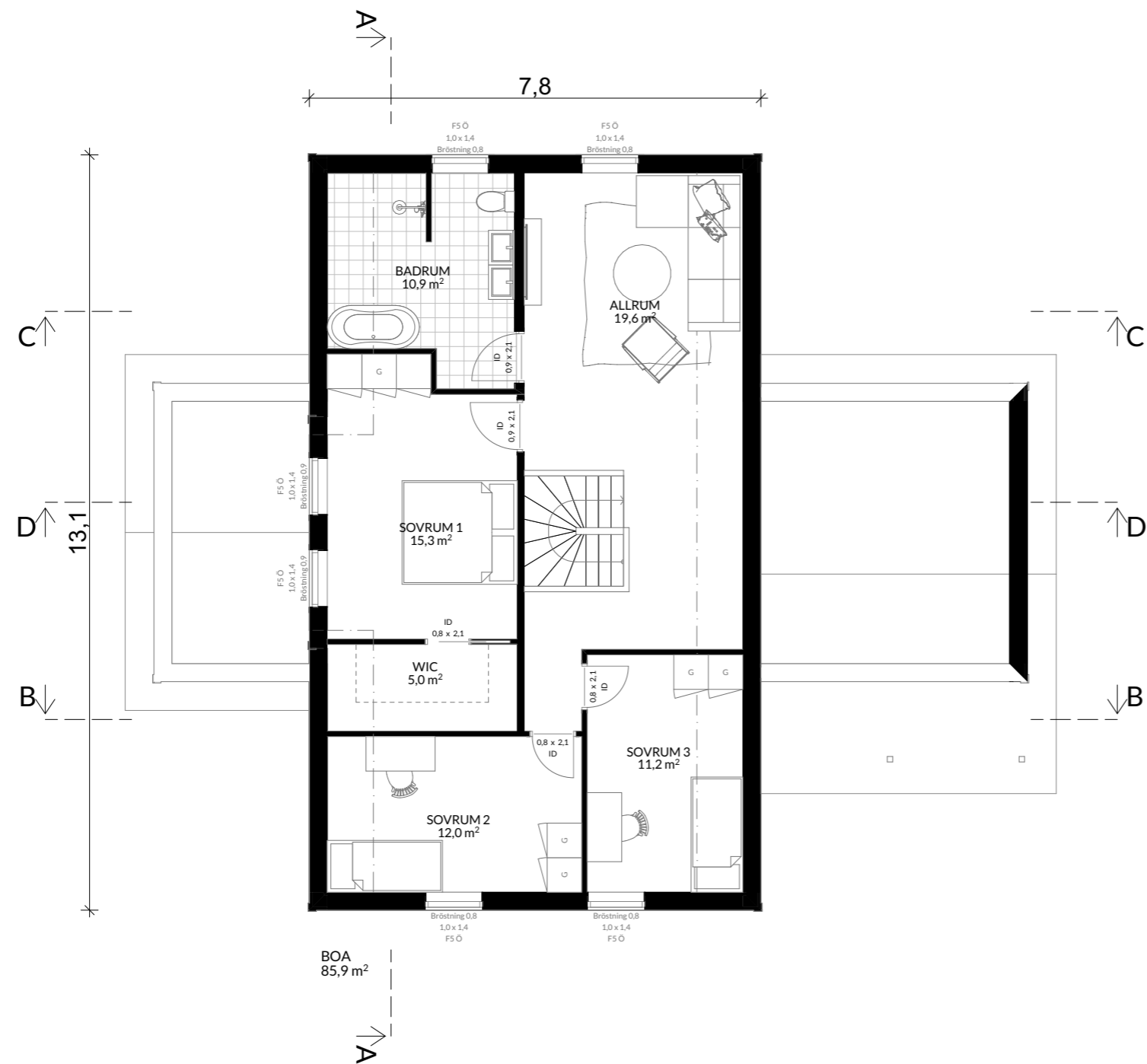


ENTRÉPLAN
1:100

SKALA 1:100



BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	SIGN	DATUM
BYGGLOVSHANDLING				
KALMAR KÖLBYGÄRDE 2:13				
KALMAR				
NYBYGGNAD AV TVÅPLANSVILLA				
TILL LISA & JOACIM				
UPPDRAG NR 1604	RITAD AV SOFIE	HANDLÄGGARE SOFIE		
DATUM 2022-01-05	ANSVARIG SOFIE			
ENTRÉPLAN				
HEM 1				
SKALA 1:100	NUMMER A-01	BET		
ORIGINALFORMAT: A3				



ÖVRE PLAN
1:100

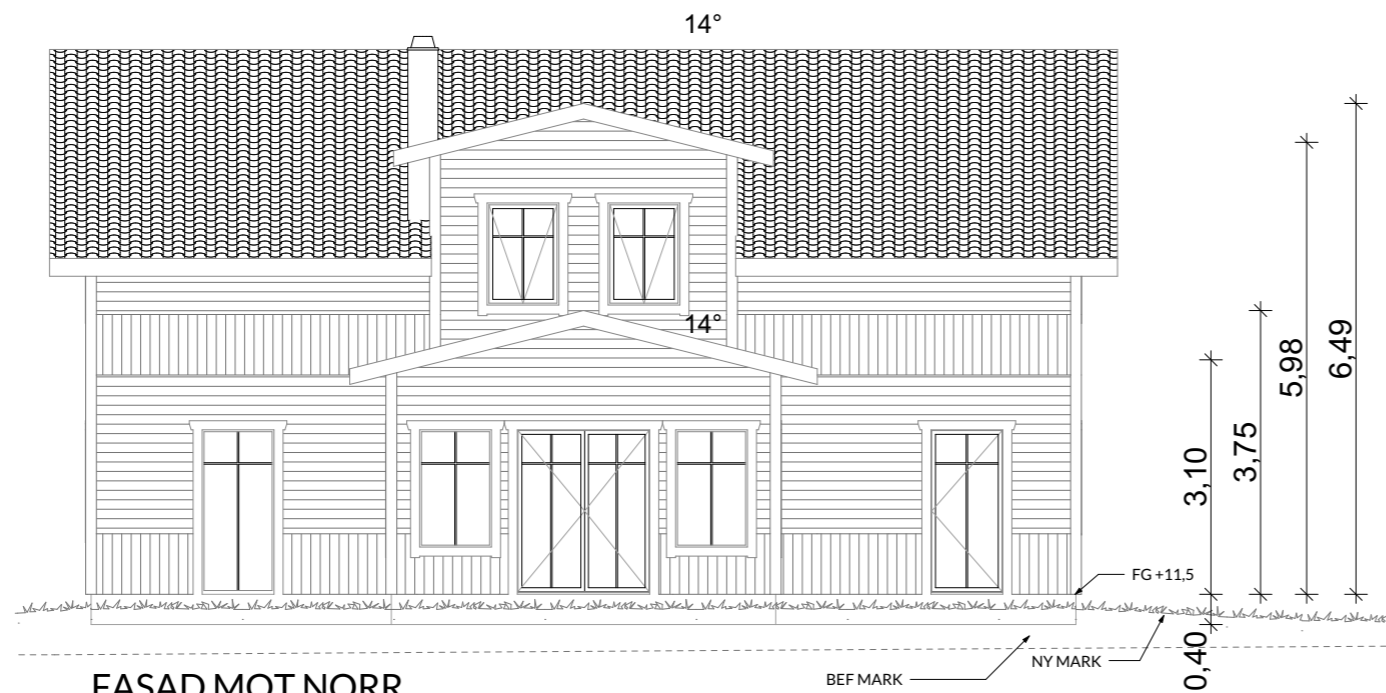
SKALA 1:100



BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	SIGN	DATUM
BYGGLOVSHANDLING				
KALMAR KÖLBYGÄRDE 2:13				
KALMAR				
NYBYGGNAD AV TVÅPLANSVILLA				
TILL LISA & JOACIM				
UPPDRAG NR	1604	RITAD AV	SOFIE	HANDLÄGGARE
DATUM	2022-01-05	ANSVARIG	SOFIE	
ÖVRE PLAN				
HEM 1				
SKALA	1:100	NUMMER	A-02	BET
ORIGINALFORMAT: A3				



FASAD MOT VÄSTER
1:100



FASAD MOT NORR
1:100

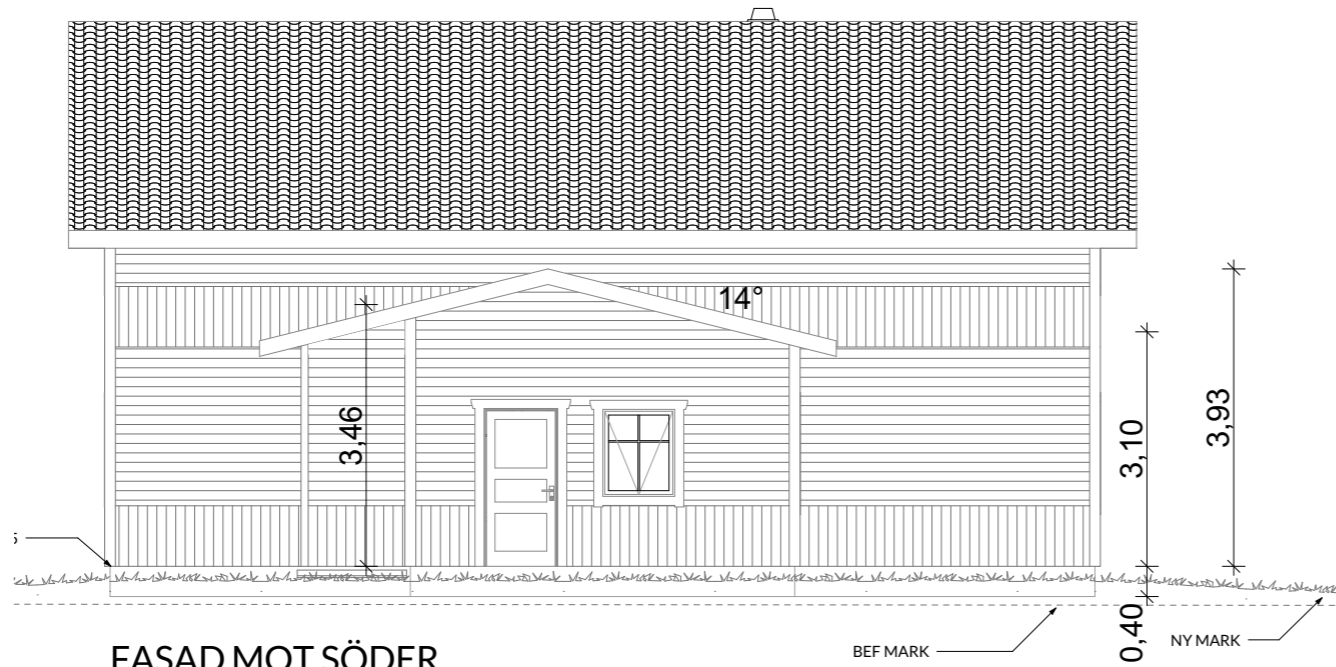
SKALA 1:100



BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	SIGN	DATUM
BYGGLOVSHANDLING				
KALMAR KÖLBYGÄRDE 2:13				
KALMAR				
NYBYGGNAD AV TVÅPLANSVILLA TILL LISA & JOACIM				
UPPDRAG NR 1604	RITAD AV SOFIE	HANDLÄGGARE SOFIE		
DATUM 2022-01-05	ANSVARIG SOFIE			
FASADER				
HEM 1				
SKALA 1:100	NUMMER A-03	BET		
ORIGINALFORMAT: A3				



FASAD MOT ÖSTER
1:100

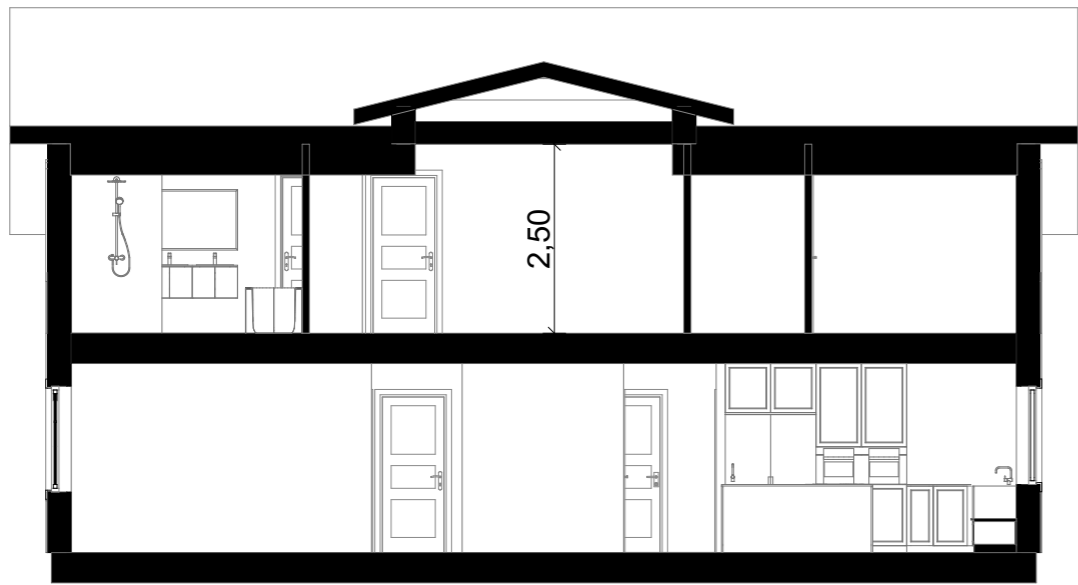


FASAD MOT SÖDER
1:100

SKALA 1:100



BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	SIGN	DATUM
BYGGLOVSHANDLING				
KALMAR KÖLBYGÄRDE 2:13				
KALMAR				
NYBYGGNAD AV TVÅPLANSVILLA TILL LISA & JOACIM				
UPPDRAG NR 1604	RITAD AV SOFIE	HANDLÄGGARE SOFIE		
DATUM 2022-01-05	ANSVARIG SOFIE			
FASADER				
HEM 1				
SKALA 1:100	NUMMER A-04	BET		
ORIGINALFORMAT: A3				



SEKTION A-A
1:100



SEKTION D-D
1:100

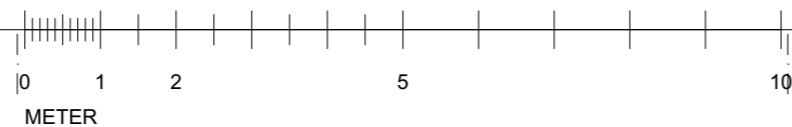


SEKTION B-B
1:100

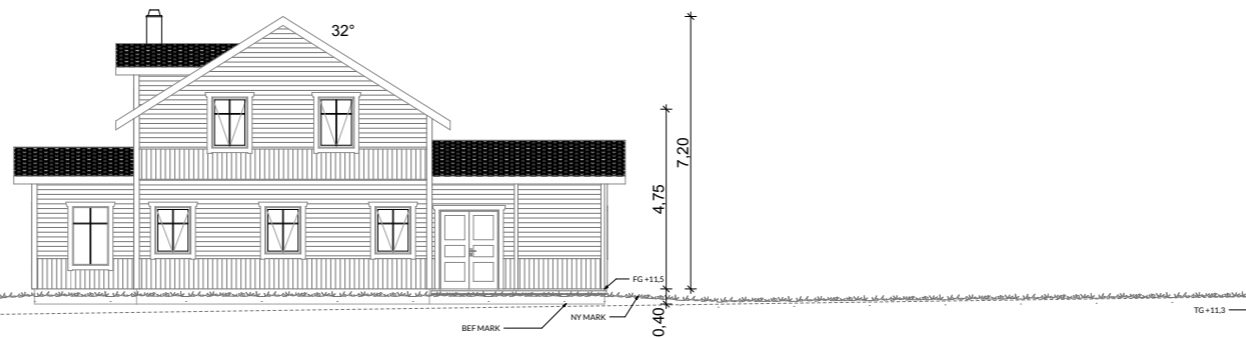


SEKTION C-C
1:100

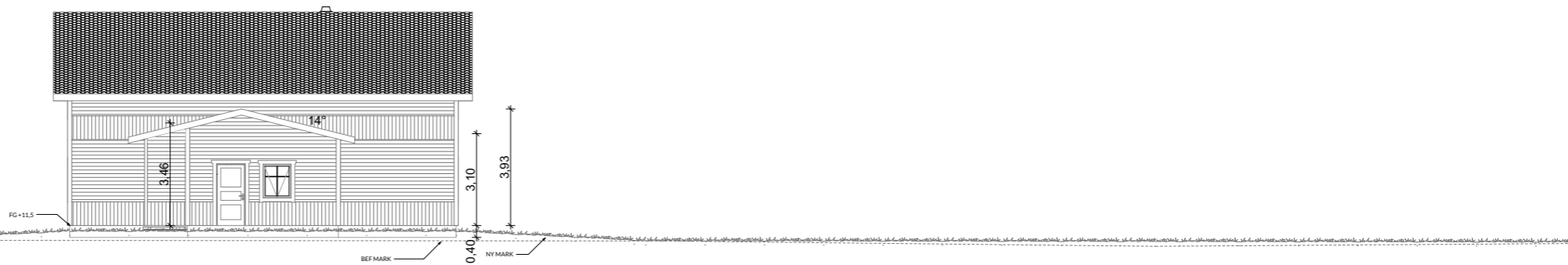
SKALA 1:100



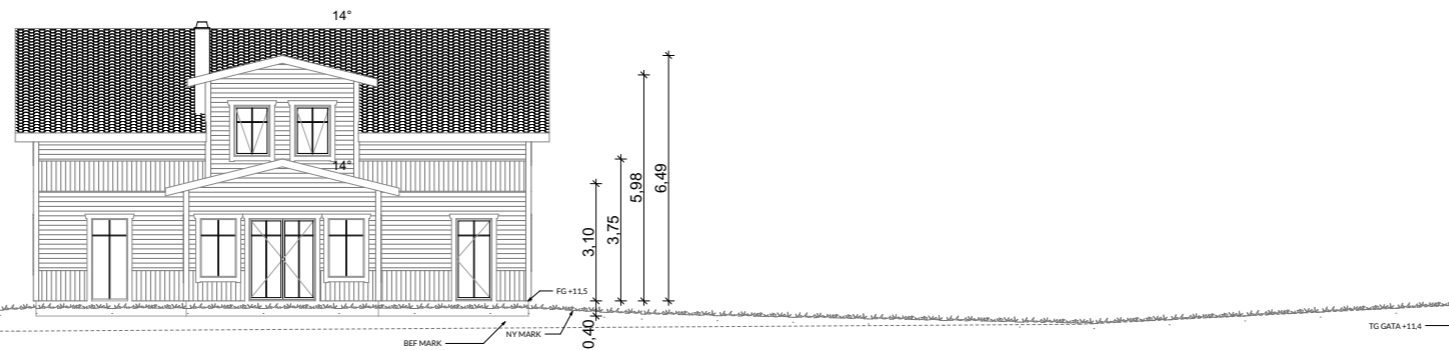
BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	SIGN	DATUM
BYGGLOVSHANDLING				
KALMAR KÖLBYGÄRDE 2:13				
KALMAR				
NYBYGGNAD AV TVÅPLANSVILLA				
TILL LISA & JOACIM				
UPPDRAG NR 1604	RITAD AV SOFIE	HANDLÄGGARE SOFIE		
DATUM 2022-01-05	ANSVARIG SOFIE			
SEKTIONER				
HEM 1				
SKALA 1:100	NUMMER A-06	BET		
ORIGINALFORMAT: A3				



FASAD MOT VÄSTER
1:200



FASAD MOT SÖDER
1:200

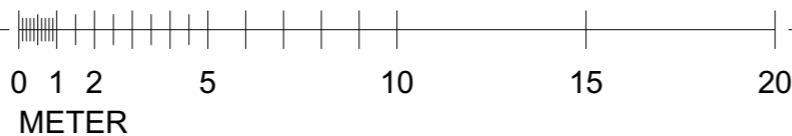


FASAD MOT NORR
1:200



FASAD MOT ÖSTER
1:200

SKALA 1:200



BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	SIGN	DATUM
BYGGLOVSHANDLING				
KALMAR KÖLBYGÄRDE 2:13				
KALMAR				
NYBYGGNAD AV TVÅPLANSVILLA TILL LISA & JOACIM				
UPPDRAG NR 1604	RITAD AV SOFIE	HANDLÄGGARE SOFIE		
DATUM 2022-01-05	ANSVARIG SOFIE			
FASADER MARK				
HEM 1				
SKALA 1:200	NUMMER A-05	BET		
ORIGINALFORMAT: A3				

████████████████████

Efter att vi flyttat till Ljungbyholm 2016 och börjat promenera runt Kölbygärde föddes en dröm om ett lantligt hus med närheten till Kalmar. När vår son █████ föddes i januari 2021 tog vi tag i saken. Efter efterforskning och många kontakter så fick vi möjligheten att förvärva tomten Kölbygärde 2:13.

En tomt på nästan 5000m², större och dyrare än vi hade tänkt oss, men en dröm är en dröm så vi valde att följa hjärtat och köpa tomten.

Med tomten taxerad som småhusenhet, tomtmark och ett positivt förhandsbesked 2012 tänkte vi att allt var som det skulle. Avstyckningen var också villkorad mot ett positivt förhandsbesked om dåvarande ägaren löste frågan om vatten och avlopp vilken han gjorde.

Efter många möten med olika husleverantörer har vi hittat det perfekta huset för oss. Ett klassiskt trähus i lantlig stil som vi tänker passar in utmärkt i området.

Bygglovet skickades in i januari och 1 februari fick vi information om "*Kommunicering om förslag till avslag*" något av en chock och väldigt oroande.

Som vi tolkar det riskerar vi att ha köpt en tomt för 1 500 000 kr utan möjlighet att vare sig bygga eller för den delen sälja och få igen pengarna.

Nu i efterhand kanske det var naivt att tro att ett gammalt förhandsbesked, en mark som inte brukats på flera år (vad vi känner till), och en taxeringskod som säger tomtmark, småhusenhet skulle vara riskfritt. Vi borde kanske varit bättre pålästa.

Nu står vårt hopp till er i byggnadsnämnden.

Vi är väl medvetna om att man vill bevara bruksvärdig jordbruksmark men vi visste inte att detta även omfattar en sedan länge avstyckad mark med ovan nämnda omständigheter. Syftet med att bevara bruksvärdig jordbruksmark ska bland annat vara att ha mark tillgänglig vid till exempel krigstid för att odla på som vi har förstått det.

Enligt Jordbruksverket är Kalmar län det län med mest betesmark och slåtteräng i hela landet. Cirka 16% av hela landets betesmark och slåtteräng finns här.

Om vi sätter vår tomt (markerat i rött) i centrum och tittar på en karta ovanifrån ser det ut så här:



I sammanhanget är tomten ganska liten och vi har för avsikt att använda ca 2500kvm för tomt och resterande till naturträdgård och odling.

Vi avser att bygga ett typiskt hus för området som smälter in bra med mycket odlingar, djur och trädgård.

Något som vi själva anser stärker områdets kulturmiljövärde och att det faller väl in i befintlig bystruktur.

Vi tycker också att det är viktigt med jordbruksmark och vi vill förklara vår ambition med resterande del av tomten:

Äppellund
Potatisland
Köksträdgård
Höns

Dvs. vi vill öka växtligheten på en mark som har legat i träda under en längre tid.

På så vis blir det ett varsamt tillägg till den befintliga strukturen.

Vi hoppas på förståelse för vår familjs situation och vill skicka med några punkter som kanske kan vara viktiga i sammanhanget:

- Tidigare positivt förhandsbesked
- Taxerad som tomtmark, småhusenhet
- Vid avstyckningen var det tydligt att syftet för avstyckningen var bostadsändamål. Där man villkorade ett positivt förhandsbesked mot att förra ägaren löste frågan kring vatten och avlopp.
- Grannfastigheten och jordbruksenheten Kölbygårde 2:12, Kölbygårdegatan 55 fick nyligen beviljat bygglov.

Ur redogörelsen för avstyckning kan man lösa:

"Fastighetsbildningen försvårar inte en ändamålsenlig användning av området, orsakar inte olämplig bebyggelse och motverkar inte en lämplig planläggning i området (FBL 3:3) Kommunens översiktsplan redovisar inga intressen som påverkas av fastighetsbildningen."

Bästa hälsningar

