

Handläggare
Sunna Milosevic

TJÄNSTESKRIVELSE

Datum
2022-03-03

Ärendebeteckning
SBN 2022/0023

Samhällsbyggnadsnämnden

Beslut om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus, garage och stall, Rockneby 4:6 (2021-6971)

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden avslår förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus, garage och stall på fastigheten Rockneby 4:6 med stöd av 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar om att avgiften för avslag är 2415 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 förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus, garage och stall. Huvudbyggnaden ansöks uppgå i ett plan och ha en byggnadsarea omkring 200 m² och tillhörande garage ansöks uppgå till omkring 55 m² samt ett stall på ca 230 m². Sökanden avser bedriva hästskötsel med tillhörande paddock och hage samt gödselplatta intill stallet.

Åtgärden ansöks på ett avstånd om cirka 100 meter från Revsuddevägen intill ett skogsbyn.

Ansökt åtgärd är placerad på jordbruksmark.

Skäl till beslut

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) hänvisas det 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 förhandsbesked 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 (MB) ska tillämpas.

Fastigheten berörs av även riksintresse för kulturmiljövård och naturvård. Dessutom riksintresset enligt 4 kap. 4 § miljöbalken som anger att endast fritidsbebyggelse som kompletterar befintlig bebyggelse får tillkomma i dessa områden. Platsen har därmed ansetts ha ett starkt bevarandevärde.

Den ansökta åtgärden placeras längst med en trädrida på öppen jordbruksmark sett från Revsuddevägen vilket bedöms påverka karaktärselementen i landskapet negativt. Platsen är även låglänt och delar av den är under säkerhetsnivån på +2,8m för havsnivåhöjningen. Höjning av marken som denna åtgärd kan kräva skulle även den påverka landskapsbilden negativt.

Önskad placeringen försvårar möjligheterna till ett rationellt jordbruk, både på aktuell fastighet och intilliggande. Önskad placering är även beroende av infrastruktur som kräver ianspråktagande av brukningsvärd jordbruksmark.

Av 3 kap. 4 § MB 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 väger tyngre än det enskilda intresset av att bygga aktuell plats.

Samhällsbyggnadskontoret har i en sammanvägd bedömning ansett att åtgärden påtagligt skadar området kultur- och miljövärden samt förhindrar ett rationellt jordbruk. Samhällsbyggnadskontoret gör därför bedömningen att ansökt åtgärd inte är lämplig på platsen och föreslår därmed ett negativt förhandsbesked.

Planförutsättningar och fastighetsuppgifter

Fastighetsarea för skifte tre: 94 728 m²

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

Nu gällande översiktsplan beskriver de värden i bebyggelsen i området för Rockneby och Skäggenäshalvön som bör stärkas. Bland annat det välbevarade bebyggelsemönstret.

Miljöförutsättningar

Fastigheten är av riksintresse för naturvård. Det har bedömts att området har mycket framträdande geologiska, botaniska och landskapsmässiga värden. Värdena kan påverkas negativt av täkter, storskaligt skogsbruk, igenplantering eller igenväxning av åkrar, bebyggelse m.m.

För stenvallen som angränsar till jordbruksmarken gäller det generella biotopskyddet.

Ett odlingsröse kan identifieras i sydvästra hörnet. För detta gäller det generella biotopskyddet.

Kulturmiljövärden

Fastigheten är utpekad som Riksintresse för kulturmiljövård (Ryssby - Skäggenäs [H50]). Motiveringen till detta lyder: Odlingslandskap med förhistorisk bruknings- och bosättningskontinuitet av särskilt vetenskapligt värde och med differentierat näringsfång präglad av läget vid Kalmarkusten

Detta uttrycker sig bland annat med många fasta fornlämningarna vilket ger en antydning om fortsatt långvarig bebyggelsekontinuitet. Drags kanal. Området har även i sen tid haft strategisk betydelse för sjöfart och försvar. Lotsplats, före detta postväg mellan fastlandet och Öland, före detta färjeläge. Dessutom tidigt sommarstugeområde.

Yttranden

Ärendet har remitterats till Trafikverket, E.ON och Kalmar Vatten AB som anför följande;

Trafikverket anger att nybyggnadsförbud enligt väglagen råder inom 12 meter från vägområdet. Vidare skriver Trafikverket att anslutning till väg 592 kräver tillstånd av Trafikverket och kommer inte godta flera olika anslutningar till fastigheten.

Kalmar Vatten AB anger att fastigheten är belägen utanför verksamhetsområde och hänvisas till anslutning för vatten och spillvatten via avtal.

E.ON hade inga synpunkter.

Åtgärden är sådan att berörda har underrättats om ansökan och getts tillfälle att yttra sig (enligt 9 kap. 25 § PBL). Ägare av Rockneby 3:4, Rockneby 4:1, Rockneby 1:6, Rockneby 11:22 och Söregärde 1:3 har bedömts vara berörda.

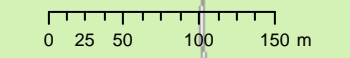
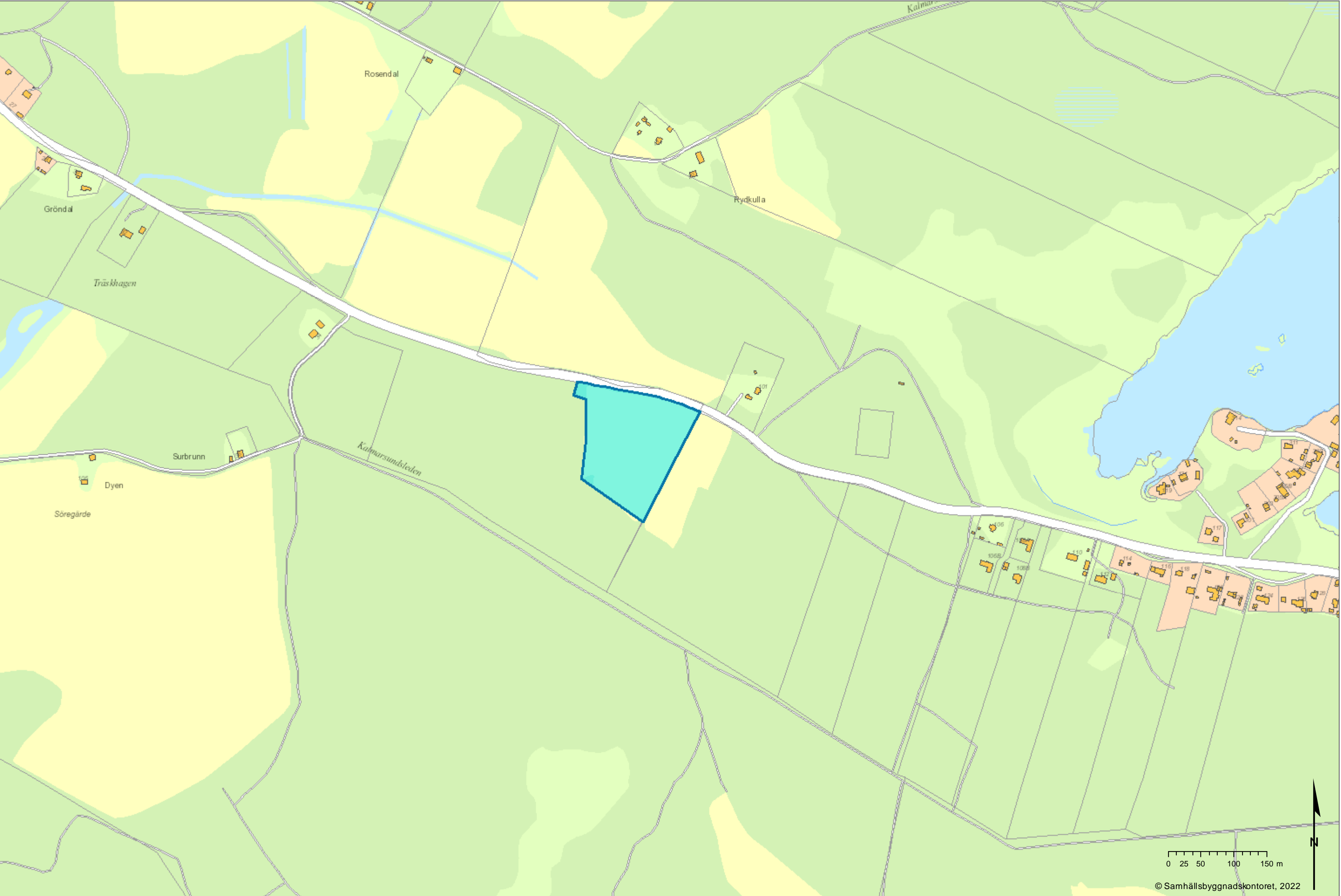
Inga negativa synpunkter har inkommit.

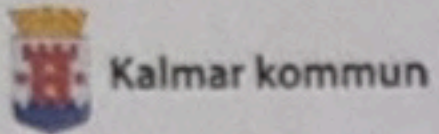
Uppllysningar

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

Bilagor

- Situationsplan 2022-01-13
- Husförslag 2022-01-13





Utdrag över

ROCKNEBY 4:6

i Kalmar kommun

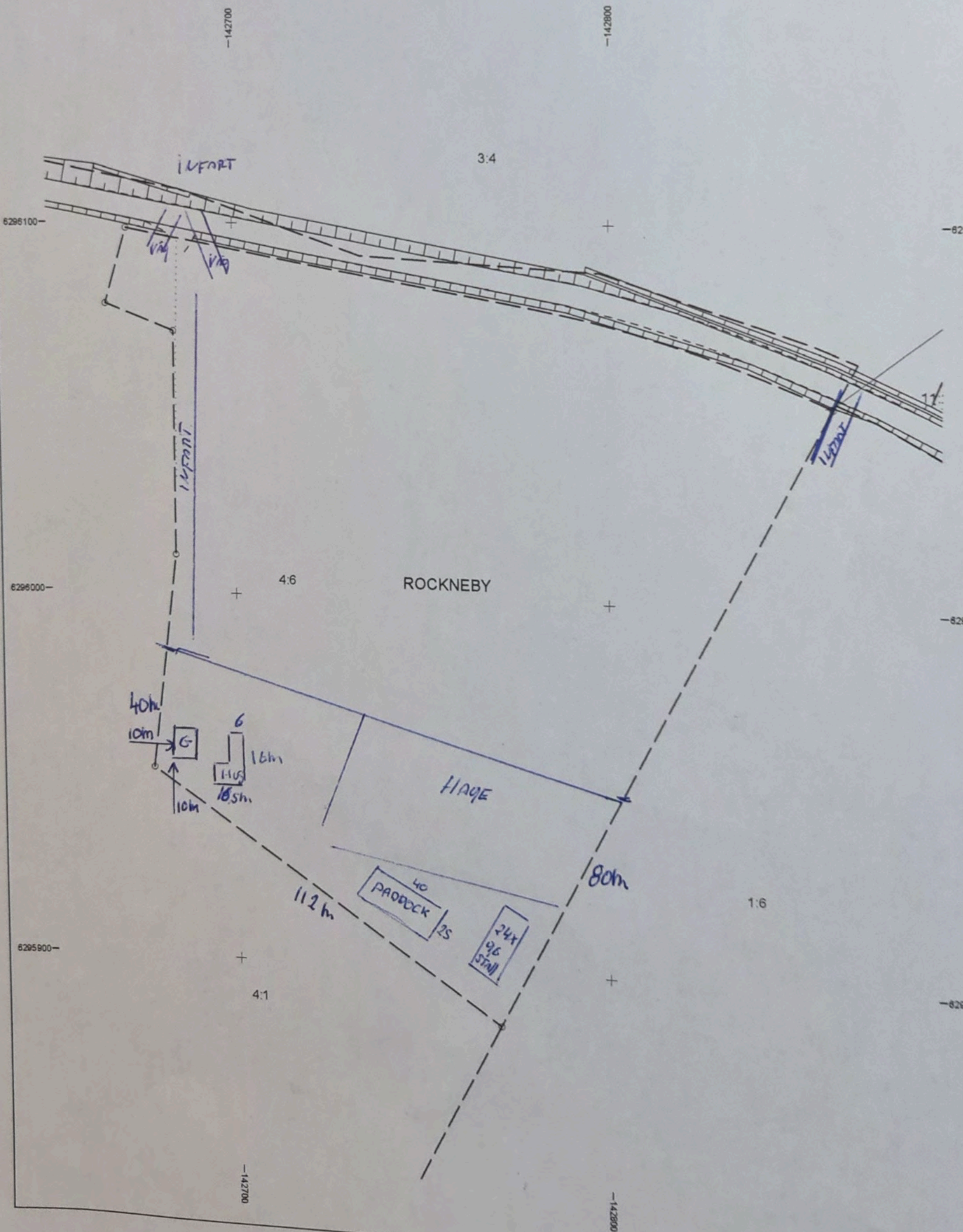
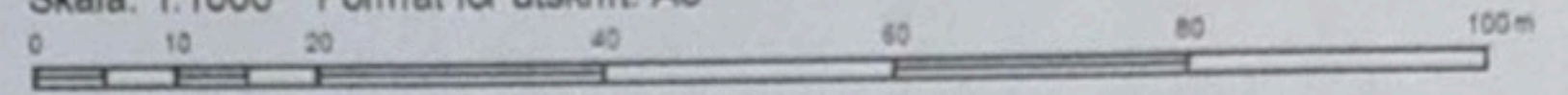
Upprättad på samhällsbyggnadskontoret/
verksamhet stadsingenjör 2022-01-10

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.

Skala: 1:1000 Format för utskrift: A3







Fristående dubbelgarage med carport 55,4 m².

Pris: 293 420 kr



Regina Vinkelhus

Ett stort, öppet vinkelhus med många möjligheter! Som standard får du tre sovrum (möjlighet till totalt 5 sovrum), en rymlig walk-in-closet till det största sovrummet, två rejäla badrum, tvättstuga, stort och rymligt kök med öppen

Fakta

Antal rum: 5-7 rum och kök samt tvättstuga

Boyta: 172 m²

Byggyta: 200 m²

Pris: Från 2 416 800 kr, se priset för ditt län här.

Planlösning: Flexibel.



Artikelnummer: 962403020145

Regina Vinkel

Stall

9,6 x 24,0 m

lednings kollen se