

Handläggare
Sunna Milosevic

TJÄNSTESKRIVELSE

Datum
2024-03-13

Ärendebeteckning
2023-7392

Samhällsbyggnadsnämnden

Ulvborg 1:1, Beslut om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad (2023-7392)

Förslag till beslut

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

Villkor

Ett förhandsbesked kan innehålla villkor för den kommande bygglovsprövningen, PBL 9 kap. 39 §. Följande villkor ska uppfyllas för att bygglovsansökan ska kunna beviljas enligt detta beslut:

- In- och utfart får inte placeras på jordbruksmark eller påverka landskapsbilden med dess agrar lämningar, trädningen ska tydligt kunna avläsas.

Avgift

Avgift för ärendet är 13 386 kronor i enlighet med taxa antagen av kommunfullmäktige 2022-12-19.

Skäl till beslut

Ett förhandsbesked innebär att samhällsbyggnadsnämnden prövar om den tilltänka åtgärden kan tillåtas på platsen. Lämplig lokalisering är alltså en grundläggande princip. Marken ska användas för det som området är mest lämpat för, med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov.

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.



Generella riktlinjer gällande skyddsavstånd till djurhållning har inte fastslagits i praxis, utan omständigheterna i det enskilda fallet har varit avgörande. Vid bedömningen av bebyggelseåtgärder invid djurhållning är inte bara avståndet mellan djurhållningen och tänkt bebyggelse av betydelse, utan även verksamhetens storlek och lokala förhållanden som exempelvis topografi, förhärskande vindriktning och bebyggelsestruktur.

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

Beskrivning av ärendet

Sökt åtgärd

Ärendet avser ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus och två komplementbyggnader. Enbostadshus i ett plan om 150 m² och komplementbyggnader om 25 m² respektive 40 m².

Platsen för sökt åtgärd befinner sig på en höjd i en träddunge. Enligt Länsstyrelsens inventering är detta en värdekärna för ädellövskog. Placeringen bedöms dock inte påverka några av de särskilt värdefulla träd som finns i utkanten av träddungen. Sedan lång tid är östra delen av träddungen bebyggd med ett bostadshus. Byggnaden syns på historiska kartor så tidigt som 1950-talet.

Platsen ansluter till brukningsvärd jordbruksmark, en åker. Det finns spår av stenmurar och odlingsrösen som bedöms omfattas av biotopskydd. Vid påverkan på stenmur och odlingsrösen krävs dispens från Länsstyrelsen.

In- och utfart ska lösas utan att ta anspråk på jordbruksmark eller påverka landskapsbilden med dess agrara lämningar, träddungen ska tydligt kunna avläsas.

Avstyckning prövas inte i detta beslut. Eventuell avstyckning prövas av Lantmäterimyndigheten.

Platsen för ansökt åtgärd är cirka 200 meter från djurhållning. Det finns 142 000 platser för kycklingar registrerat. Det råder ingen förhärskande vindriktning mot ansökt plats. Det finns även ett skydd i form av träd. Inga klagomål kring lukt har registrerats för området hos Miljö- och hälsoskyddsmyndigheten.

Sökanden avser lösa vatten och avlopp enskilt. Det finns goda förutsättningar för enskilt vatten och avlopp.

Planförutsättningar

Det aktuella området är belägen utanför planlagt område och ingår inte i en sammanhållen bebyggelse. 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.

Kulturmiljövården

Fastigheten ligger inom bevarandeområde nr 31. Ulfborg i det kulturmiljöprogram som har antagits av kommunfullmäktige år 1994. Där beskrivs Ulfborgs mangård som ligger på en höjd och har på så sätt ett dominant läge i bebyggelsen. Sökt åtgärd är cirka 400 meter från mangården.

Området är av riksintresse för kulturmiljövården. Uttrycket för riksintresset är bland annat öppet odlingslandskap som möjliggör upplevelse av visuella samband mellan kringliggande bybildningar med bebyggelse präglad av snickarglädje, stenmurar och stenmurskantade vägar, odlingsrösen och andra agrara lämningar från tiden före 1900 och framåt, vilka tillsammans beskriver markanvändningens utveckling.

Inom fastigheten finns flera kända fornlämningar. Dessa påverkas inte av den sökta åtgärdens placering.

Yttranden

Ärendet har remitterats till E.ON.

Åtgärden är sådan att berörda har underrättats om ansökan och getts tillfälle att yttra sig enligt 9 kap. 25 § PBL.

Sista svarsdag var 2024-03-12.

Inga negativa synpunkter har inkommit.

Uppllysningar

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

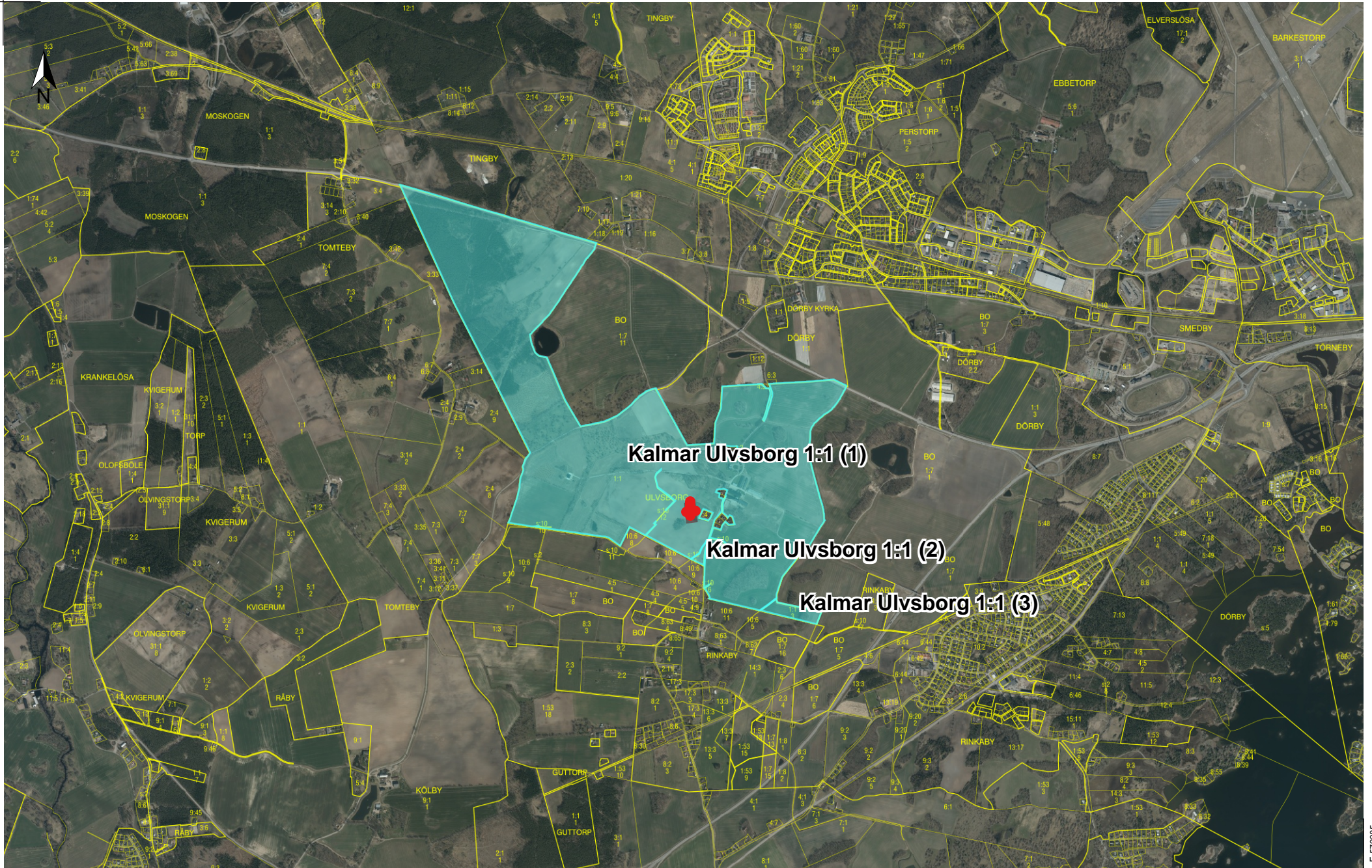
Förhandsbeskedet innebär inte att åtgärden får påbörjas.

Åtgärden kan kräva tillstånd av eller anmälan till annan myndighet (enligt 9 kap. 23 § PBL). Till exempel Länsstyrelsen för dispens vid påverkan av skyddade biotoper.

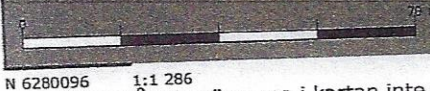
Detta beslut kan överklagas, se bilaga Hur man överklagar.

Bilagor

Situationsplan	2024-02-12
Motivering till ansökan	2024-02-12
Översiktskarta	2024-02-12
Hur man överklagar	









Kalmar kommun

Utdrag över ULVSBORG 1:1

i Kalmar kommun

Upprättad på samhällsbyggnadskontoret/
verksamhet stadsingenjör 2024-01-12

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 inrättning på marken ej skett.

EVENTUELLA LEDNINGAR REDOVISAS EJ.

—133000

6282200—

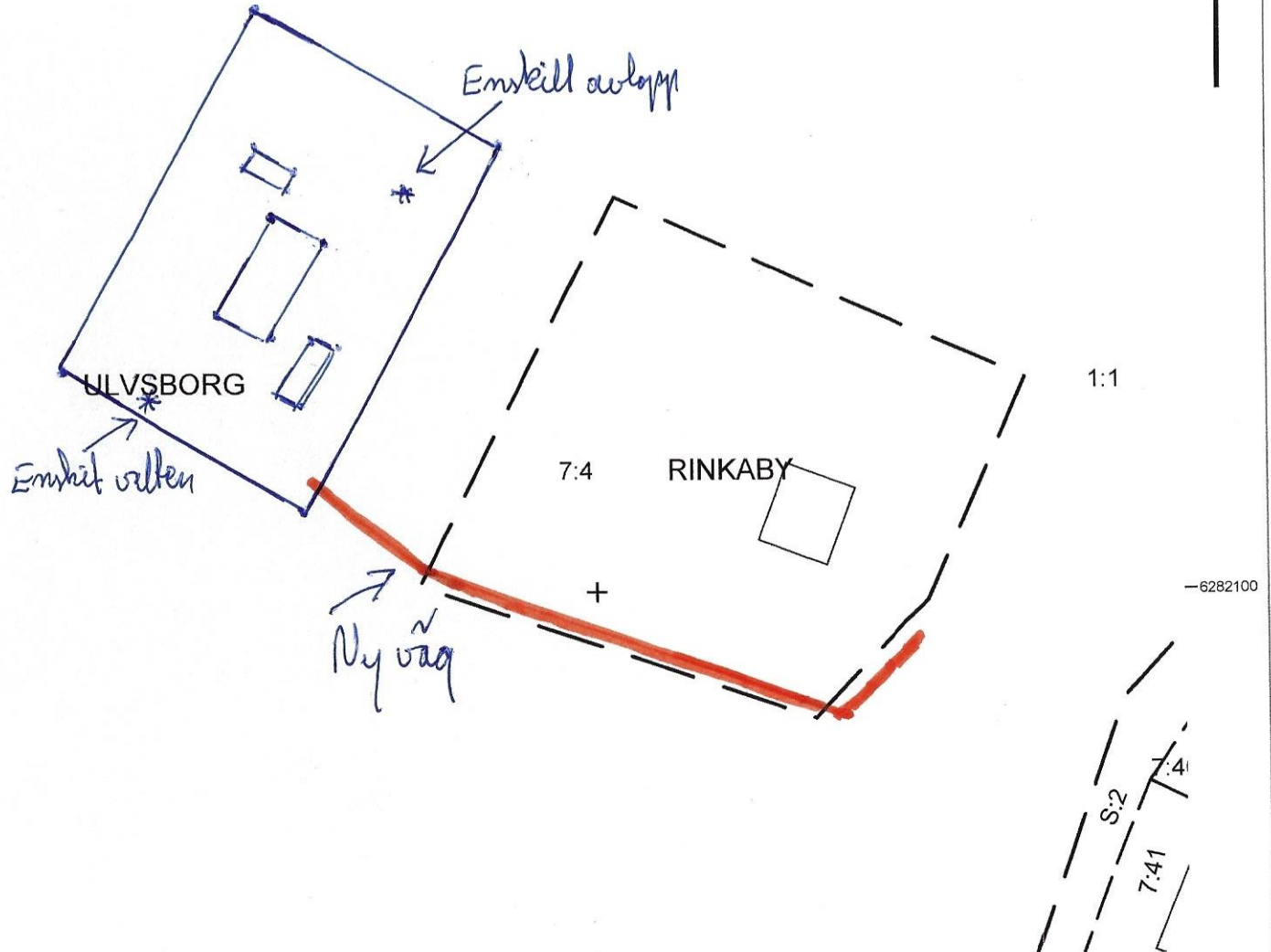
+

—133100

+

—6282200

N



Skala: 1:1000 Format för utskrift: A4



—133100

—6282100