

Handläggare
Sunna Milosevic

TJÄNSTESKRIVELSE

Datum
2024-03-04

Ärendebeteckning
2023-7281

Samhällsbyggnadsnämnden

Gösbäck 2:66, Beslut om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad (2023-7281)

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden meddelar positivt förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad på fastighet Gösbäck 2:66 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:

- Sökanden ska inkomma med beskrivning av tillfredsställande dagvattenhantering inför bygglovsprövningen.

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.

Platsen anses utgöra en så kallad lucktomt. Vägledning från planprogrammet redovisar möjlighet för förtätning. Bedömningen är att dagvattenhantering kan lösas på fastigheten. Åtgärden anses därför inte olämplig och bebyggelsens omfattning ger därmed inte upphov till reglering genom detaljplan i enlighet med 4 kap. 2 § PBL.

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

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad ett enbostadshus och en komplementbyggnad. Enbostadshus i ett plan om 130 m². Fastigheten ligger inom ett villaområde. Platsen för ansökt åtgärd utgör en lucktomt.

In- och utfart skapas till tomten minst 10 meter från korsning med Förlösavägen. Närmare än 10 meter är inte lämpligt utifrån trafiksituationen.

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

Sökanden avser lösa vatten och avlopp via anslutning till det kommunala nätet. Anslutningen prövas inte i detta beslut. Eventuell anslutning avtalas med Kalmar Vatten AB.

Dagvattenhantering har varit en utmaning i området för pågående detaljplanearbete. Därför är det viktigt att förtätningen som ansökan avser inte bidrar till ökad problematik i området.

Planförutsättningar

Fastighetsarea: 3 405 m².

Det aktuella området är belägen utanför planlagt område, men ingår i en sammanhållen bebyggelse. Fastigheten angränsar till en detaljplan i öster.

I gällande planprogram ”Etablering av nya bostäder i Borshorva/Balltorp, Förlösa stationsområde, Kalmar kommun” som varit på samråd 2005 redovisas både att stora tomter ska bibehållas för upplevelsen av bymiljö känslan, samtidigt som det redovisas möjligheten att kunna stycka av stora villatomter där en viss förtätning skulle kunna ske.

I kommunens översiktsplan är området avsett för bostäder och samhällsservice.

Kulturmiljövärden

Fastigheten ligger inom bevarandeområde nr 23. Förlösa stationsområde med byarna Gösbäck, Boshorva och Balltorp i det kulturmiljöprogram som har antagits av kommunfullmäktige 1994. Där beskrivs det att byarna är kända sedan medeltiden. Värdeord för bebyggelsen är bland annat bymiljöerna, äldre gårdsbyggnader, malmstugor, äldre villor, m.m.

Yttranden

Ärendet har remitterats till Kalmar Vatten AB och E.ON. Inga synpunkter har inkommit.

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

Följande synpunkter har inkommit:

Fastighetsägare till Gösbäck 2:70 vill inte att fastigheten Gösbäck 2:66 ska bebyggas då den nya bebyggelsen skulle förstöra utsikten mot Förlösavägen och att den skulle ge upphov till mer insyn på fastigheten Gösbäck 2:70.

Uppllysningar

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

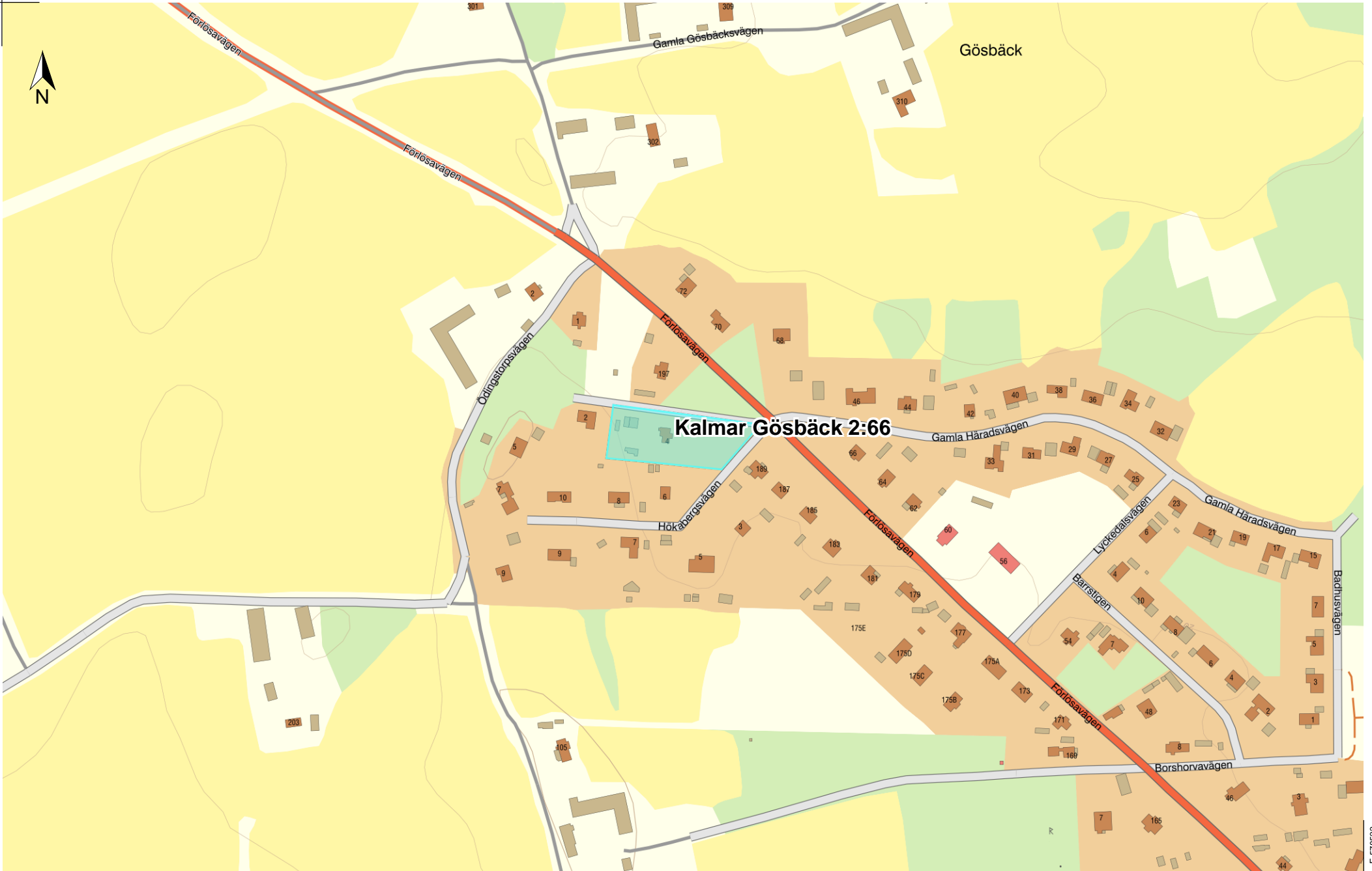
Förhandsbeskedet innebär inte att åtgärden får påbörjas.

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	2024-01-26
Yttrande från fastighetsägare Gösbäck 2:70	2024-01-08
Hur man överklagar	





Utdrag över GÖSBÄCK 2:66

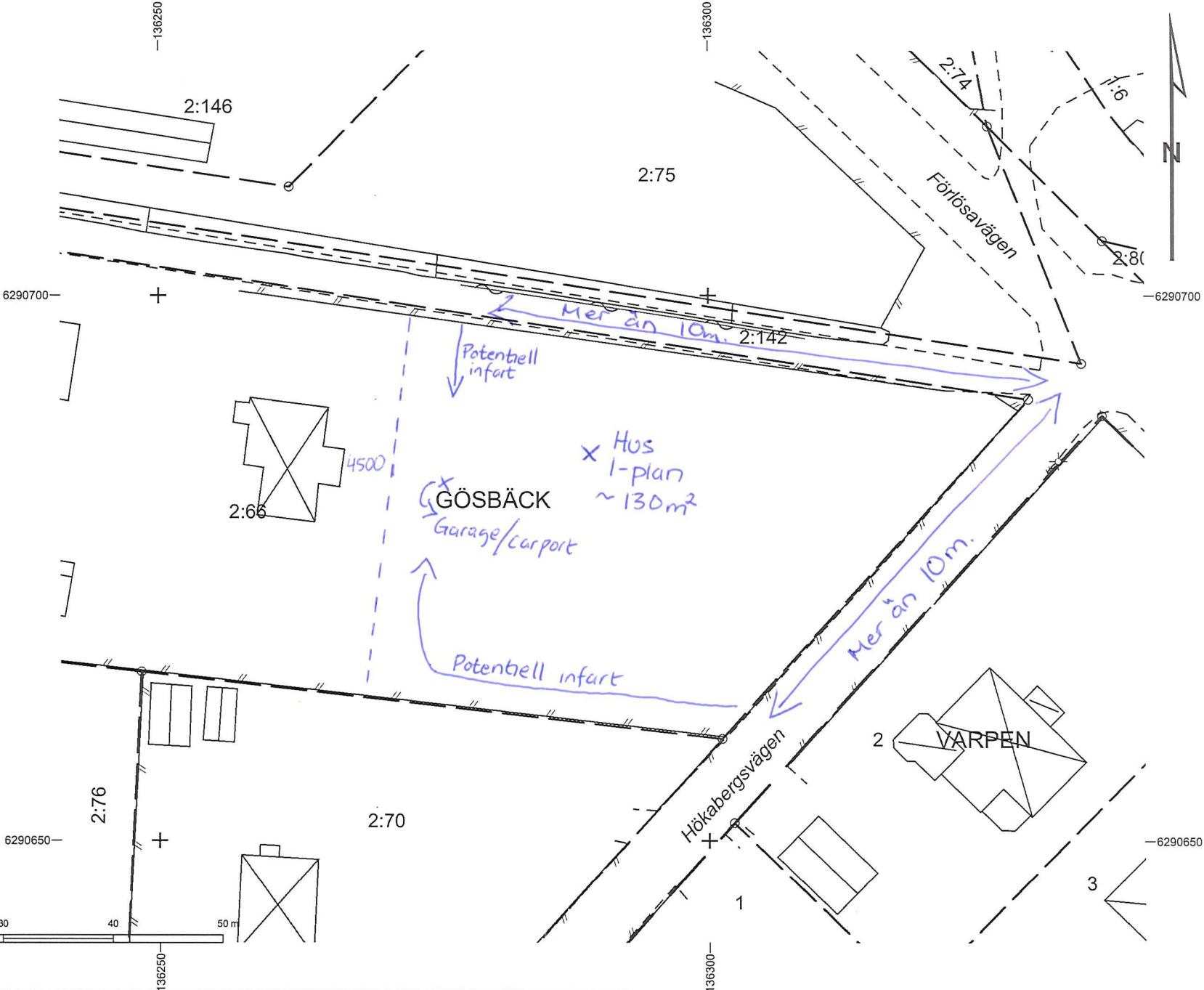
i Kalmar kommun

Upprättad på samhällsbyggnadskontoret/
verksamhet stadsingenjör 2024-01-26

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: 1:500 Format för utskrift: A4

