

Handläggare
Sunna Milosevic

TJÄNSTESKRIVELSE

Datum
2022-03-24

Ärendebeteckning
SBN 2022/0041

Samhällsbyggnadsnämnden

Beslut om förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus och garage, Vadstena 1:25 (2022-786)

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden avslår förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus med stöd av 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar om att avgiften för avslaget är 2415 kronor i enlighet med taxa antagen av kommunfullmäktige 2011-03-28 med senaste revidering antagen av kommunfullmäktige 2020-09-28.

Bakgrund

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus på fastigheten Vadstena 1:25. Enligt ansökan ska varje tomt bebyggas med tvåplanshus med låglutande tak tillbyggt med garage i ett plan. Tillfartsväg till de två tomterna närmst vattnet avses tillskapas via obebyggd och skogbevuxen tomt. Befintlig tillfartsväg anses enbart användas till tomten närmst Revsuddevägen. I ansökan anges att fastigheterna ska anslutas till kommunalt vatten- och avlopp.

Skäl till beslut

Ett förhandsbesked innebär att samhällsbyggnadsnämnden prövar om den tilltänka åtgärden kan tillåtas på platsen. Lämplig lokalisering är alltså en grundläggande princip. Bebyggelse som får betydande inverkan på omgivningen innebär att kommunen behöver detaljplanera området (4 kap. 2 § PBL).

Platsen omfattas av riksintresse för kulturmiljövård (Ryssby-Skäggenäs). Ett av yttrycken för riksintresset är att det förekommer småskalig bebyggelse orienterad utmed vägarna från 1800- och 1900-talet som tillsammans återspeglar olika tidsepokers stilideal. Föreslagen avstyckning och bebyggelseredovisning avviker från områdets karakteristiska kulturlandskap.

Samhällsbyggnadskontoret STARK

Tel 0480-45 00 00 vx | sunna.milosevic@kalmar.se



Kalmar kommun

WWW.KALMAR.SE

Platsen omfattas även av riksintresse för högexploaterad kust. Detta riksintresse anger att enbart fritidsbebyggelse kan tillkomma i begränsad omfattning. Tankt exploatering bedöms inte vara kompletterande till fritidsbebyggelse och riskerar därmed en negativ påverkan på riksintresset.

Terrängförhållanden med förhållandevis stark lutning mot havet innebär att åtgärder måste göras för att skapa fastigheter i lämplig höjd. Dessa markåtgärder bedöms ej lämpliga på platsen.

Utifrån åtgärdens påverkan på omgivningen bedömer samhällsbyggnadskontoret att tillkommande bebyggelse behöver regleras och utredas genom detaljplan enligt 4 kap. 2 § PBL.

Planförutsättningar och fastighetsuppgifter

Fastighetsarea: 2 840 m²

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

Enligt gällande översiktsplan (2013) berörs området av prioritering för gång och cykelväg på Revsuddevägen.

Yttranden

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

Kalmar Vatten AB har inget att erinra.

E.ON uppger att man har ledningar i osäkert läge i omedelbar närhet till ansökt exploatering. Kablarnas exakta läge måste säkerställas. Arbete får ej ske ovan ledningar eller inom 3 meter från ledningar utan ledningsägares tillstånd.

Trafikverket yttrar att de inte har några synpunkter på byggnadens placering men att inga fasta föremål så som fordon får placeras 6 meter från väggkant. Vid eventuell breddning av befintlig anslutning via Revsuddevägen krävs tillstånd enligt väglagen § 39. Trafikverket har inga synpunkter på anslutning som sker mot enskild väg.

Åtgärden är sådan att berörda har underrättats om ansökan och getts tillfälle att yttra sig (enligt 9 kap. 25 § PBL). Ägare av Vadstena S:2, Vadstena 1:44, Vadstena 1:57, Vadstena 1:25, Vadstena 1:82, Vadstena 1:41, Vadstena 2:1, Vadstena S:5 och Vadstena 1:21 har bedömts vara berörda.

Följande synpunkter har inkommit:

Fastighetsägarna till Vadstena 1:41, Vadstena 1:38, Vadstena 1:44, Vadstena 1:57 samt Norra Vadstena Samfällighet vägförening har gemensamt yttrat sig negativt till ansökan. De anser att placeringen av husen strider mot kringliggande bebyggelse och att förslaget inskränker på allmänhetens närhet till vattnet samt att de inte vill se att den obebyggda fastigheten Vadstena 1:45 privatiseras. De har även beslutat att inte ge något servitut som krävs till

fastigheten för den tillfart som är tänkt till tomterna närmst vattnet. De är även negativa till utformningen på tilltänkt bebyggelse.

Fastighetsägaren till Vadstena 1:21 yttrar sig negativt då han anser att förslaget påverkar miljö- och kulturlandskapet negativt. Han menar att ett godkännande av detta skulle bli prejudicerande för fler avstyckningar i området. Han beskriver att den glesa bebyggelsen och närheten till vattnet och den slingrande vägen med gamla stenmurar är en del av områdets attraktion och att förslaget måste anpassas till detta. Han menar på att förslaget skulle stänga den gröna korridor som finns längst med Norra Dragsvikens strand och att området är ett viktigt habitat för flera arter.

Synpunkterna bifogas i sin helhet.

Uppllysningar

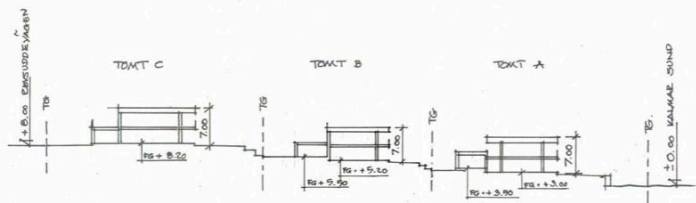
Platsen för ansökt bebyggelse ligger inom strandskyddat område, dispens krävs enligt miljöbalken.

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

Bilagor

- Ansökan 2022-02-02
- Situationsplan 2022-02-02
- Sektionsritning 2022-02-02
- Granneyttrande 2022-03-18
- Granneyttrande 2022-03-22





SEKTION a-a

VADSTENA 1:25 - KALKÄRE K.N
SEKTIONER FÖRSLAG NYBYGGNAD

SKALA 1:200 DAT 20220201 *[Signature]*

Yttrande angående bygglovsansökan Vadstena 1:25 SBK-2022-786

Kalmar 2022-03-16

Detta är ett samlat yttrande från fastighetsägarna Vadstena 1:41 , 1:57 , 1:44 samt 1:38 senare namngivna vid underskrift samt NVSF* ordförande. Det samlade yttrandet täcker 3 områden samt en slutsummering: **Byggnationens täthet, Väglösning samt Byggnationens Utformning**

**NVSF = Norra Vadstena Samfällighet, vägförening*

1. Byggnationens täthet

Enligt översänt material i ärendet så anser vi att den tomtstorlek och placering av hus strider emot den kringliggande bebyggelsen.

Byggnationen i närområdet består av tomter överstigande 1250 m² vilket ger en "ej förtätande villa liknande" tätortsbild.

Det finns en känsla av närhet till havet och vid passage på vägar för bil och gångtrafik i området som bör finnas kvar även i framtiden.

I tjänsteskrivelsen SBN 2021/047 ges strandskyddsdispens för **max 3 st nya bostadshus med komplementbyggnader.**

När man nu tänker att bebygga så små tomter på ca 800 m² så privatiserar detta möjligheten till känslan av vattennärhet för allmänheten och därmed anser vi att det är mer lämpligt att **bebygga Vadstena 1:25 med 2 st fastigheter.**

2. Väglösning Tomt A & B över Vadstena 1:45

Fastigheten Vadstena 1:45 är en parkmark som inte skall privatiseras och bebyggas av vare sig vägar eller hus.

Detta har påvisats i ansökan om strandskyddet på Vadstena 1:45 både i Tjänsteskrivelsen SBN2021-047 av handläggare Tomas Burén som senare beslutades av samhällsbyggnadsnämnden enligt protokoll från 2021-09-23, som helt instämde med tjänsteskrivelsen SBN 2021/0147

Att Vadstena 1:45:

- Inte beviljas strandskyddsdispens.
- Är helt obebyggd och skogbevuxen med flera bevarandevärde äldre tallar.
- Är av naturtomtskaraktär.
- Är inom området riksintresse för naturvård och kulturmiljövård.
- Är i sin helhet en hemfridszon då avståndet är så korta mellan befintliga fastigheter.

Samhällsbyggnadsnämnden kommenterade:

”Det är inte utrett om det är möjligt att åstadkomma tre tomter med tillfredställande infart från Revsuddevägen.”

Det är inget alternativ med en väglösning över Vadstena 1:45, då grusvägen, som ägs av NVSF, inte klarar en högre belastning än vad som finns i nuläget, samt att en ökad trafik på vägen kommer att inskränka på den naturkänsla som finns i området. Ägarna av fastigheterna Vadstena 1:41 , 1:57 , 1:44 och 1:38 är alla även ägare av NVSF och tillsammans med ordföranden av vägsamfälligheten är det beslutat att:

- **Inte ge något servitut till Vadstena 1:25 över NFSV's väg.**

Kalmar vatten är också klar i sitt sätt att se på skafptomter eller så kallade falska skafptomter och kommer lämna sin anslutningspunkt vid Revsuddevägen.

Med ovan synpunkter och beslut innebär att det inte är möjligt för de nya husen på Vadstena 1:25 att komma in till husen över Vadstena 1:45, utan den enda möjligheten skulle då vara att infart till framtida tomter sker från Revsuddevägen.

3. Byggnationens utformning

Vi anser att underlagen som har kommit i ansökan:

- är undermåliga och svåra att tyda
- att de saknar plan och fasadritningar
- att de saknar nybyggnadskarta med korrekta höjdsättningar

För att tydligt och konkret kunna bedöma detta så behöver ansökan kompletteras med ett bättre underlag.

Av det undermåliga underlag som har kommit har vi gjorts vissa gissningar/antaganden:

- Det verkar vara hus med platta tak
- Det verkar vara stora glasade ytor med utstickande balkonger
- Det verkar vara kopplade sidobyggnader som ytterligare förstärker bilden av förtätning.

Vi har även tagit del av kommentarer från Samhällsbyggnadskontoret angående SBK-2022-789 Vadstena 1:25 den 2022-02-24 som lyder:

”Den ansökta åtgärden bedöms bland annat avvika från befintlig bebyggelses karaktärsdrag gällande tomternas form.

Sammantaget gör Samhällsbyggnadskontoret bedömningen att åtgärden, som förslaget ser ut nu, inte är lämpligt på platsen.

Samhällsbyggnadskontoret kommer att föreslå avslag på din ansökan”

Med ovan nämnda antaganden samt med Samhällsbyggnadskontorets kommentar, anser vi att:

- denna form av byggnation inte hör hemma på naturvänliga Drag utan i ett detaljplanerat centralt villaområde.
- detta är helt avvikande från de byggnader som gränsar mot befintlig byggnation samt att det kommer stärka känslan av malplacering av byggnationerna.

4. Summering

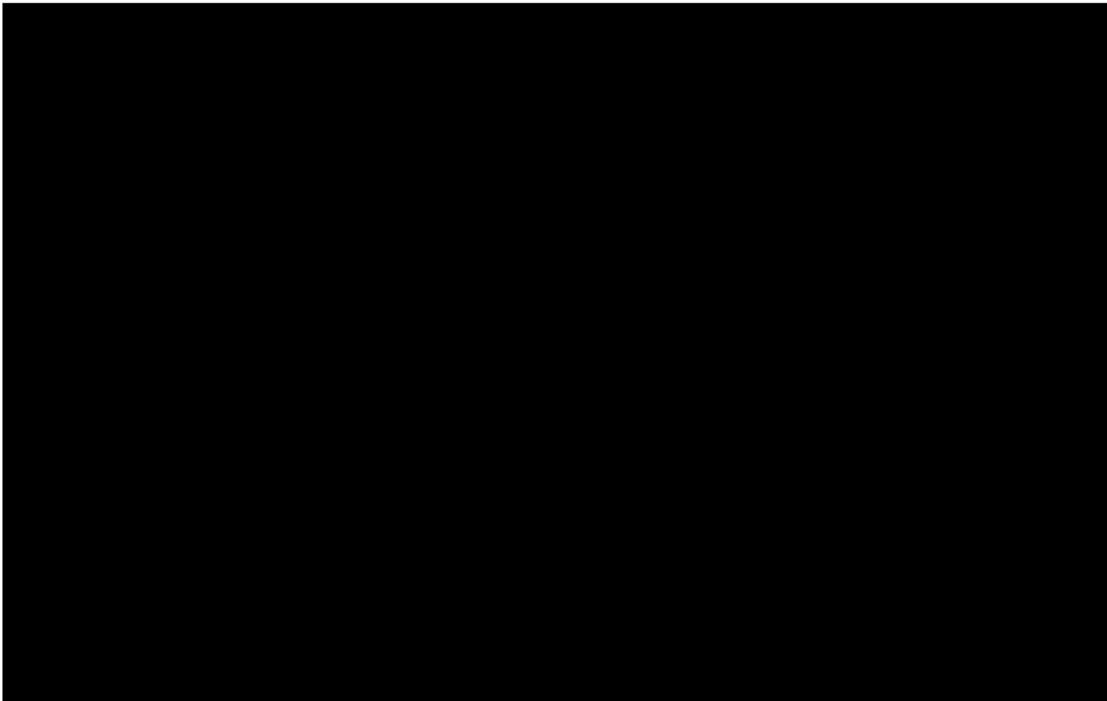
Den sammantagna bilden, om man slår ihop synpunkter, beslut som är tagna samt de undermåliga underlag som skickats, så anser vi enhetligt att:

- Bygglövs ansökan gällande Vadstena 1:25 SBK-2022-786 **avslås**

Om det ska byggas något på Vadstena 1:25 bör en ny ansökan ske, där:

- En mer lämplig hustyp är vald, som passar in i resterande bebyggelse, natur med vattenomgivning
- Att "förtättningskänsla" inte uppstår, varken med för små tomter eller för mycket bebyggelse, känslan av natur och luftiga tomter måste bestå
- Det finns en lösning på infart/vatten till fastigheterna som inte går över Vadstena 1:45 samt NFSV's väg.
- Det finns tydliga plan och fasadritningar, samt nybyggnadskarta med korrekta höjdsättningar, det får inte tas ut höjdskillnader med groteska betongkonstruktioner utan byggnationen skall smälta in på ett naturligt sätt.

Med vänlig hälsning



fortsättning på nästa sida

Sid 6 avb



Yttrande med anledning av bygglovsansökan för fastighet Vadstena 1:25 ärende SBK-2022-786

Utifrån underlaget daterat 2022-03-07 har jag som fastighetsägare till Vadstena 1:21 följande synpunkter. Dock ska det noteras att underlaget är för ofullständigt att avgöra om bebyggelsen är i överensstämmelse med reglerna i plan och bygg lag (2010:900) särskilt kap 8.

Ett godkännande av ansökan enligt dess nuvarande förslag att stycka av en stor tomt till små villatomter kommer att få flera långsiktiga konsekvenser och med all sannolikhet att bli prejudicerande för fler avstyckningar.

Karaktären i området med gles bebyggelse som smälter in i miljön ger en upplevelse av områdets närhet till vattnet och slingrande väg med gamla stenmurar. Detta bidrar till hela Skäggenäshalvöns attraktion för både boende och allmänheten. Med föreslagen bebyggelse kommer detta att försvinna.

Bevarandet av de stora tomterna är också viktig för djur ska kunna röra sig via Drags smalaste del till och från fastlandet och de riksintressanta naturområdena på Skäggenäshalvön. Bebyggs fastigheten Vadstena 1:25 enligt nuvarande förslag stängs den gröna korridoren längs Norra Dragsvikens strand.

Det specifika området runt Vadstena 1:25 med stenmurar och bevarad vegetation är viktigt habitat för huggorm, snok, kopparödlor och ekoxe. Samt grodor, paddor, ödlor, fladdermus som jag inte närmare kunnat artbestämma. Bebyggelse i form av tät villaområde kommer att för alltid förstöra dessa habitat.

Det finns redan områden med tillgängliga tomter på Drag, Boda och Revsudden som är lämpliga för nybebyggelse. Att påbörja för avstyckning och förtätning på de befintliga gamla fastigheterna längs den smalaste landtungan på Drag är omotiverat.

Utifrån detta så anser jag att avstyckningen och bebyggelsen i det nuvarande förslaget ska avslås. Min önskan är att ansökan beaktar de unika värden som finns i området för besökare, nuvarande och framtida boende samt naturintresserna.

Bebyggelsens utformning i höjd och storlek samt täthet måste anpassas till förutsättningarna på platsen, vilket bör begränsa antalet bostadshus till högst två med placering så att Drag behåller sina kultur och naturvärden även i framtiden

Med vänliga hälsningar

