

Handläggare

Sunna Milosevic

TJÄNSTESKRIVELSE

Datum

2022-06-17

Ärendebeteckning

SBN 2022/0071

Samhällsbyggnadsnämnden

Beslut om förhandsbesked för nybyggnad av två fritidshus, Slakmöre 1:2 (2022-2547)

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden ger negativt förhandsbesked för nybyggnad av två fritidshus på fastighet Slakmöre 1:2 med stöd av 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar om att avgiften 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 förhandsbesked för nybyggnad av två fritidshus. Byggnaderna i ansökan uppgår till 70 kvadratmeter var och utformas med träfasad i falurött med vita knutar och tegelrött sadeltak. Enligt ansökan har man för avsikt att stycka av två tomter för åtgärden.



Ansökt åtgärd är placerad på mark som är särskilt känslig ur naturmiljösynpunkt.

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 bestämmelsen om mark som är särskilt känslig från ekologisk synpunkt att den ska så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan skada naturmiljön. (3 kap. 3 § Miljöbalken).

Bestämmelsen ska tillämpas vid prövning av förhandsbesked och syftar till att mark- och vattenområden som inrymmer växt- och djurarter som är utrotningshotade samt områden i övrigt som är särskilt ömtåliga och som samtidigt inrymmer särskilda ekologiska värden, har betydelse som genbank med mera. Ett viktigt syfte med bestämmelsen är att slå vakt om den biologiska mångfalden i naturen genom skydd av arter vilkas existens är hotade. (Prop. 1997/98:45 del 2, s. 668).

I enlighet med 3 kap. 1 § MB som syftar till att mark- och vattenområden ska används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov, ska företräde ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Även 2 kap. 6 § PBL syftar till att bebyggelse ska placeras på ett sådant sätt att miljömässiga värden skyddas. Ändring och tillägg ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

Platsen för ansökt åtgärd är en sandig torrängsyta, möjligen använd som betesmark en gång i tiden. Vid platsbesök 2022-04-27 kunde en hel del små sandblottor, gott om rotfibbla och

sandkrassing, lite backtimjan (rödlistad NT, nära hotad), rödklint, åkervädd, monke, prästkrage, med mera identifieras. Vid ett återbesök 2022-06-17 påträffades även den rödlistade arten slätterfibbla (NT) samt flera insektsintressanta växter. Dessa fyndigheter leder till bedömningen att ytan hyser flera naturvårdsintressanta arter som har särskilda ekologiska värden. Ytan på cirka 5 300 kvadratmeter med dessa egenskaper bedöms unik till storlek i området.

Länsstyrelsen har 2013 gjort en större inventering av länets gaddstekelfauna där en av slutsatserna lyder: "Kalmar län har högst diversitet i landet av just gaddsteklar och har också tillsammans med Skåne län flest arter som hotas av utrotning. Naturvårdsarbetet med gaddsteklar kan bli en regional utvecklingskraft för Kalmar län." Platsens egenskaper är därmed viktig för närområdet. En exploatering på denna plats hotar habitatet för viktiga pollinatörer som är viktiga för en god skörd.

Åtgärden kräver anmälan om samråd enligt Miljöbalken 12 kap. 6 § för åtgärd i naturmiljö.

Gestaltning ska ha en god färg-, form- och materialverkan (8 kap. 1 § pkt 1, 2 PBL). Utformningen ska följa områdets karaktär och prövas i detalj vid eventuell bygglovsprövning.

Sammantaget anser samhällsbyggnadskontoret att platsens höga naturvärden riskerar att gå förlorade om den ansökta byggnationen tillåts vilket strider mot kravet på god hushållning av mark och skydd av miljövärden. Samhällsbyggnadskontoret gör därför bedömningen att ansökt åtgärd inte är lämplig på platsen och föreslår därmed ett negativt förhandsbesked.

Planförutsättningar och fastighetsuppgifter

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

I kommunens förslag till översiktsplan (som nu är på granskning 11 april - 19 juni 2022) redovisas hur allmänna intressen avvägs mot varandra. Där anger kommunen ett ställningstagande om en varsam utveckling som ska skydda höga naturvärden. Ekologiska värden i natur- och grönområden ska bevaras och utvecklas. Frågorna ska kontinuerligt bevakas vid utveckling i samband med bygglov.

Fastighetsarea: Fastigheten består av nio skiften varav sökt åtgärd berör skifte nummer ett som har en total area på 801 312 kvadratmeter.

Kulturmiljövärden

Fastigheten ligger inom bevarandeområde "Slakmöre" i det kulturmiljöprogram som har antagits av kommunfullmäktige 1994. Bynamnet Slakmöre ger en beskrivning av det gamla naturlandskapet: *Sjöslak* kallas tångmassorna som driver in på utöarna. Möre är detsamma som sankmark. När den första bosättningen byggdes bestod landskapet förmedlingen av vidsträckta, sank strandområden.

Kulturlandskapet i Slakmöre är rikt på fornlämningar, stenmurar och gamla vägsträckningar. Det präglas av öppet odlingslandskap och hagmarker.

Fastigheten berörs av riksintresset enligt 4 kap. 4 § miljöbalken som anger att endast fritidsbebyggelse som kompletterar befintlig bebyggelse får tillkomma i dessa områden.

Yttranden

Ärendet har remitterats till Trafikverket, E.ON. och Kalmar Vatten AB.

Trafikverket har följande synpunkter:

Byggnadsfritt avstånd från vägområdet är 12 meter och inom detta område ska inga byggnader eller andra fasta föremål som kan inverka menligt på trafiksäkerheten placeras. Inga fasta föremål såsom fordon får placeras inom vägen säkerhetszon, vilken är 5 meter från vägkant. Trafikverket tolkar underlaget som att anslutning sker mot enskild väg och Trafikverket förutsätter att kontakt tas med berörd väghållare.

Åtgärden är sådan att berörda har underrättats om ansökan och getts tillfälle att yttra sig (enligt 9 kap. 25 § PBL). Ägare av Slakmöre 1:2, Slakmöre 1:3, Slakmöre 2:1, Slakmöre 3:11, Slakmöre 3:42, Slakmöre 3:6, Slakmöre 1:26, Slakmöre 1:15, Slakmöre 1:14, Slakmöre 1:27, Slakmöre 3:7, Slakmöre 1:13, Slakmöre 1:19 och Slakmöre 2:9 har bedömts vara berörda.

Följande synpunkter har inkommit:

Fastighetsägare till Slakmöre 1:19 förutsätter att bilvägen till dennes tomt inte påverkas. Sökanden bemöter yttrandet och meddelar att denna bilväg inte kommer påverkas negativt.

Upplysningar

Åtgärden kan kräva tillstånd av eller anmälan till annan myndighet (enligt 9 kap. 23 § PBL).

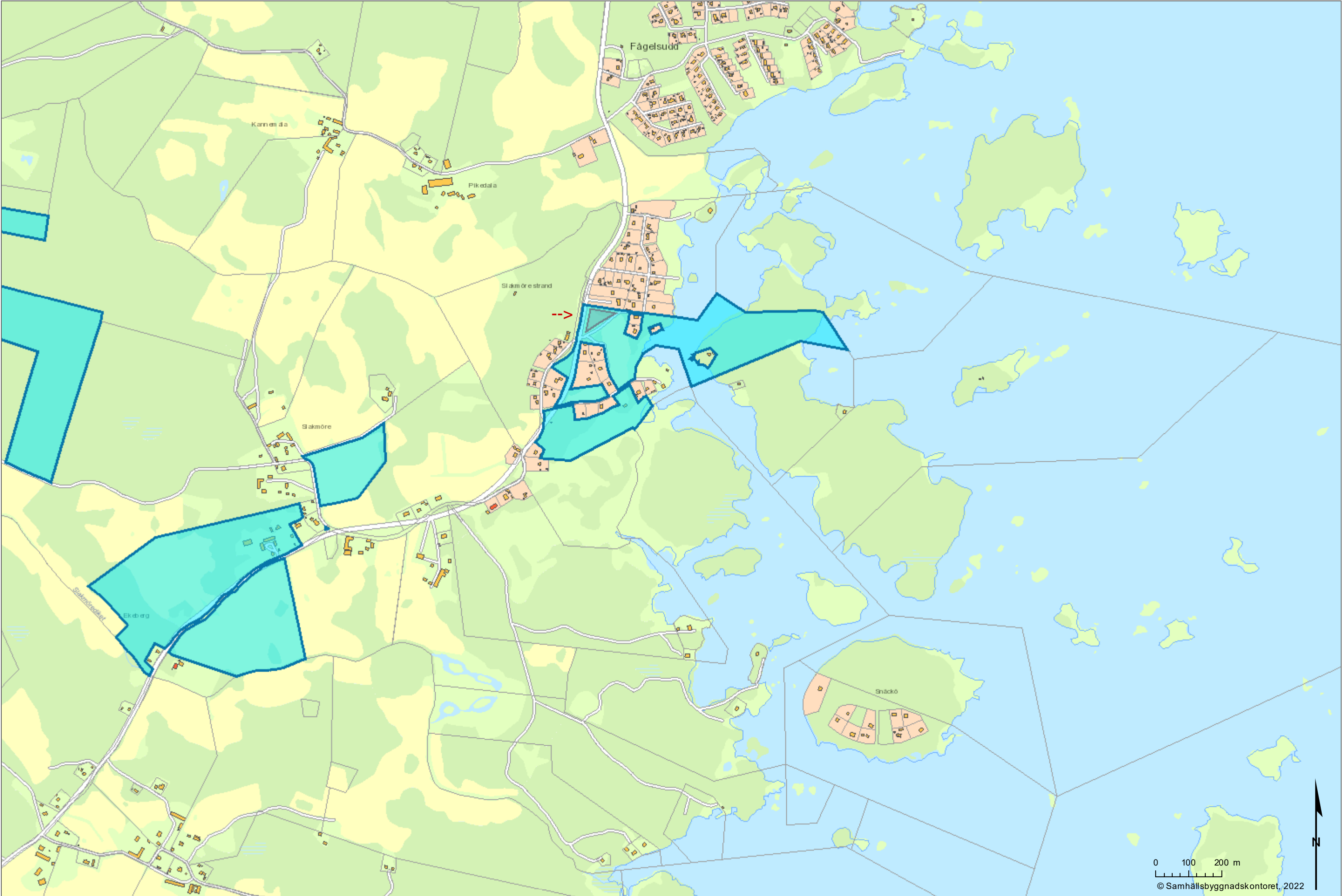
Detta beslut kan överklagas, se bilaga *Hur man överklagar*.

Bilagor

- Situationsplan

2022-04-07

- Översikt 2022-04-07
- Husförslag 2022-04-07
- Sökandens motivering 2022-05-23



0 100 200 m

© Samhällsbyggnadskontoret, 2022



Kalmar kommun

Utdrag över

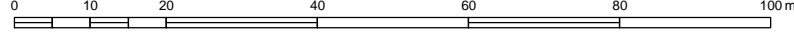
SLAKMÖRE 1:2

i Kalmar kommun

Upprättad på samhällsbyggnadskontoret/

verksamhet stadsingenjör 2022-04-06

Skala: 1:1000 Format för utskrift: A4



ORSI

EJ KONTROLLERAD PÅ MARKEN.

Fastighetsgränser i kartan är översiktliga och saknar rättsverkan. Jämför helst 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.







Synpunkter till förhandsbesked Slakmöre 1:2 SBK-20222547.

- Ena tomten består mestadels av vildvuxna tallar som måste ändå snart måste tas ner. Den som gränsar mot 3:42.
- När Kalmar kommun drog vatten och avlopp i området för några år sedan så användes ytan där vi nu vill bygga hus på som upplag för makadam och överblivet material som skulle fraktas bort. Entreprenören som kalmarkommun anlidade byggde också en tillfällig in och utfart till ytan för att långa lastbilar skulle kunna åka in och vända. För att det skulle vara möjligt så packade man hela ytan då med Makadam som man sedan grävde bort. Så att hävda idag att man vill bevara ytan för några blommor låter lite konstigt i våra öron. Fanns det inga blommor då för några år sedan....?!
- Ytan används idag som parkering och vändplats för maskiner vid andra byggen samt att man tippar jord och sand högar där eftersom den tillhör en jordbruksfastighet som fortfarande är aktiv.
- Senast nu när dom drog in fiber i området så användes ytan till upplag för deras maskiner samt material.
- Eftersom ägaren till marken aldrig blivit upplyst om att det skulle vara frågan om en yta som ska bevaras så brukar den också harvas för att hålla borta sly.
- Det är också mycket enkelt att skapa infarter till dom ev, nya fastigheterna eftersom det redan finns en infart till sandytan och att den genomskärs av en grusad väg
- För några år sedan kom det ut fem sex personer från kommunen som var intresserade av attraktiva tomter som dom kallade det och frågande bland annat mig (Christian) om jag kände till några markägare som var villiga att sälja mark. Då tyckte dom att den ytan skulle bli perfekt för det ändamålet, vi hade inte möjligheten då att skapa det som vi vill idag med nya tomter.
- Området behöver verkligen nya tomter då efterfrågan är stor just här.