

Handläggare
Sunna Milosevic

TJÄNSTESKRIVELSE

Datum
2024-02-01

Ärendebeteckning
SBN 2024/0026

Samhällsbyggnadsnämnden

Hagbytorp 4:28, Beslut om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus (2023–7109)

Förslag till beslut

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

Avgift

Avgift för beslut enligt samhällsbyggnadskontorets förslag är 13 386 kronor i enhetlighet 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.

För avstånd mellan bostäder och djurhållning finns det i praxis inte fastlagt några skyddsavstånd. Vid bedömning av frågan om vilka olägenheter som kan accepteras ska det vägas in den så kallade ortsvanligheten, det vill säga att på landsbygden förekommer djurhållning som ett naturligt inslag och därmed får också olägenheter som sådan verksamhet kan ge upphov till accepteras i viss omfattning. Prövningen av förenligheten med de krav som följer av 2 kap 5 och 9 §§ PBL får göras utifrån de omständigheter som råder i det enskilda fallet.

Det förekommer bebyggelse i området med liknande avstånd till djurhållningen som ansökt åtgärd. Ansökt åtgärd innebär dock en utökning av bebyggelse i närmste led till djurhållningen. Den ansökta åtgärden ligger dessutom i direkt förhärskande vindriktning utan större avskärmningar.

Samhällsbyggnadskontoret STARK

Tel 010-352 00 00 vx | sunna.milosevic@kalmar.se



Kalmar kommun
WWW.KALMAR.SE

Samhällsbyggnadsnämnden sammanvägda bedömning är att ansökt åtgärd inte är lämplig på platsen. Samhällsbyggnadsnämnden föreslår därmed ett negativt förhandsbesked.

Beskrivning av ärendet

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus om ca 100 m². På fastigheten finns idag ett enbostadshus i ett och ett halvt plan om 114 m² med träfasad. Sökanden avser stycka av sydöstra delen av tomten för att bebygga enligt ansökan. Fastighetsbildning prövas inte i detta ärende. Eventuell fastighetsbildning prövas av Lantmäterimyndigheten. Befintlig tomt, tillika fastighet har en total area på 6978,0 m².

I närområdet, cirka 150 meter från sökt plats, finns djurhållning om 588 grisar och stall med ca 8 hästar. Befintligt lantbruksföretag indikerar på generationsskifte och planering av utökning av produktionen.

Skyddsvärda träd kan identifieras i närheten av platsen som avses bebyggas. För åtgärder som påverkar skyddsvärda träd krävs anmälan för samråd enligt Miljöbalken 12 kap. 6 §. Exempel på sådana åtgärder är beskärning av större grenar och schaktning eller uppfyllnad inom ett avstånd av 15 gånger trädets stamdiameter.

För stenmur som angränsar till jordbruksmark gäller det generella biotop-skyddet. Infart till tomt finns via befintlig öppning i stenmur.

Jordarten består av morän och marken ligger på en höjd om cirka 13 meter över havet (RH2000). Platsen ligger inom ett normalriskområde för radon.

Sökanden avser att ansluta vatten och avlopp via befintlig gemensamhetsanläggning. Om hinder uppstår löses vatten och avlopp enskilt vilket skulle behöva belasta ursprungsfastigheten.

Tillfartsväg skapas via infart till befintligt enbostadshus.

Planförutsättningar

Fastighetarea: 6978,0 m².

Det aktuella området är beläget utanför planlagt område, men ingår i en sammanhållen bebyggelse.

Kulturmiljövärden

Området är av riksintresse för kulturmiljövården, Arby-Halltorp [H46]. Uttrycket för riksintresset är det öppna odlingslandskapet som möjliggör upplevelser 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. Även det funktionella sambandet mellan kyrkorna från 1100- och 1200-talen i Arby, Hagby, Voxtorp och Halltorp, är en del av riksintressets uttryck.

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. Ny bebyggelse i kulturmiljöer måste anpassas till traktens historiska bebyggelsemönster avseende äldre strukturer, äldre vägnät, fastighetsindelning och byggnaders placering på tomten.

Placering av ansökt åtgärd måste anpassas utifrån dessa villkor. Placering av ny bebyggelse är viktig utifrån samspelet med befintlig bebyggelse gällande områdets kulturmiljövärden.

Yttranden

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

E.ON Energidistribution AB yttrade att de har lågspänningskablar i osäkert läge längst med vägen. Kablarnas läge måste säkerställas innan markarbete påbörjas. För elledning i mark får byggnad inte utan ledningsägarens medgivande uppföras på närmare avstånd än 3 meter från markkablar.

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 Holmskvarn 4:5 framför följande synpunkter (se hela yttrandet som bilaga): fastighetsägaren menar att det inte är lämpligt att bebygga så nära djurhållning på grund av lukt och flugor. Fastighetsägaren menar att denna åtgärd inte är en lämplig komplettering till befintlig bebyggelse och att vägen är för smal för den ökade trafiken som denna bebyggelse skulle skapa.

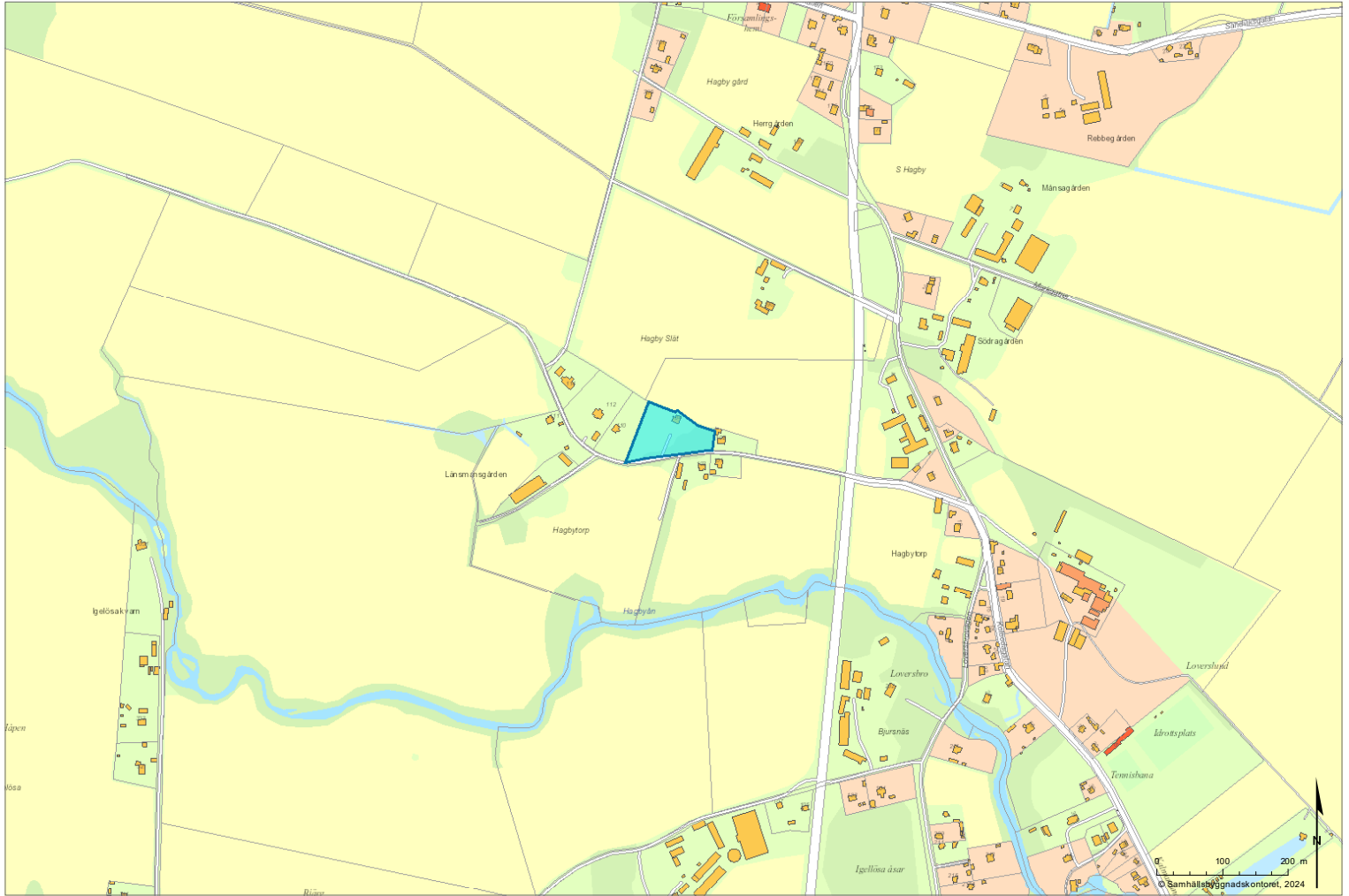
Upplysningar

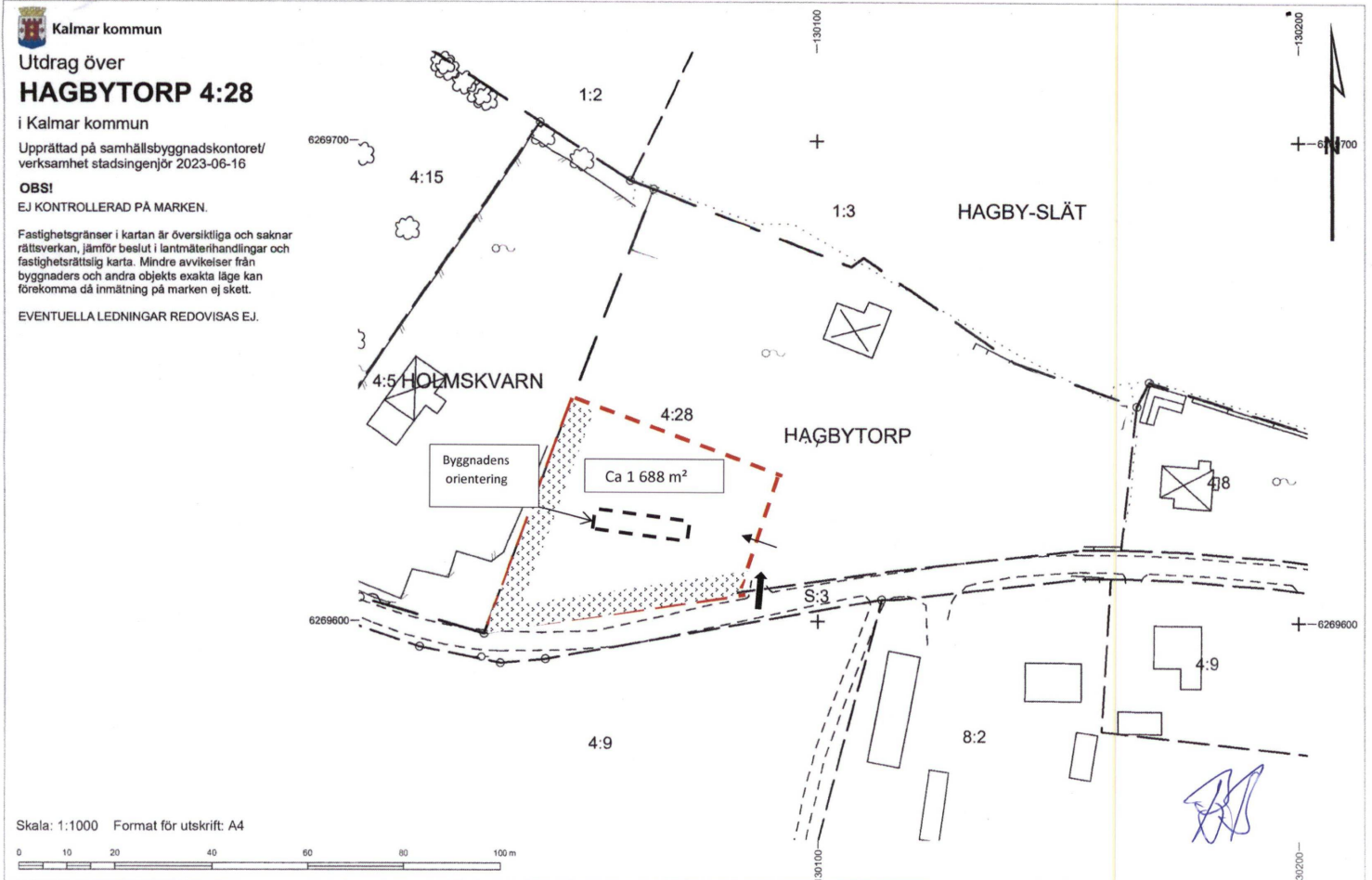
Detta beslut kan överklagas, se bilaga *Hur man överklagar*.

Bilagor

- | | |
|--|------------|
| • Situationsplan | 2023-12-04 |
| • Beskrivning för lösning av vatten och avlopp | 2024-01-07 |
| • Bilaga Granneyttrande Holmskvarn 4:5 | 2024-01-29 |

Hagbytorp 4:28





Jemaline AB

Ombud: Sonny Karlsson

070-847 53 61

sonny.h.louis@gmail.com

Kalmar Kommun
Samhällsbyggnadskontoret
Sunna Milosevic

Hagbytorp 4:28

Komplettering ansökan förhandsbesked

Begärd komplettering angående redovisning av hur vatten och avlopp avses lösas.

Avsikten är att ansluta till befintlig Ga:7 vilken är ansluten till det kommunala nätet.

Det har ryktesvis sagts att Hagbytorp 10:179 medlem i föreningen Ga:7 motsätter sig sådan åtgärd, enligt föreningen är Hagbytorp 10:179 medlem men har anlagt enskild anläggning.

Om hinder därvid uppstår anläggs en enskild anläggning med djupborrad brunn och avlopp mot nuvarande fastighets nordvästra hörn.

Ga:7

Föreningen bildades 2007-2008 på initiativ av dåvarande ägaren till Hagbytorp 4:28 Animal Feed AB/ Jim Raymond då även ägare till Holmskvarn 4:5, 4:15, 10:179 som då var obebyggd.

Tillfrågade om medverkan Hagbytorp 2:2, 4:8, 8:2, 4:9, Hagby Slät 1:2.

10:179 beräknades styckas av till två eller tre fastigheter.

Kapaciteten förutsattes serva samtliga fastigheter samt tilltänkta inom området och beräknades tillsammans med Kalmar Vatten.

Ombud: Sonny Karlsson

070-847 53 61

sonny.h.louis@gmail.com

Yttrande gällande grannhörandet dnr SBK-2023-7109

Sammantaget vill jag inte att ansökan om förhandsbesked om nybyggnation på en ny tomt ska godkännas, alternativt att nybyggnaden placeras på annan plats.

Av de handlingar som skickats in framgår inte hur det ser ut i området där det t.ex. finns en pågående grisproduktion med två gödselbrunnar som är otäckta ca 100 m från tomtgränsen. Denna djurhållning luktar kraftigt vilket jag känner ofta från huset jag bor i. Det är därför inte lämpligt att bygga nya hus så nära grisanläggningen. Ofta på sommaren så går det inte att ha fönstren öppna i huset pga lukten och det är mycket flugor.

Den aktuella tomten ligger i ett landsbygdsområde som är sparsamt bebyggd. Området utgörs främst av jordbruksmark. Tomterna som redan finns i området är stora så denna nya tomt skulle inte utgöra en komplettering till befintlig bebyggelse.

Vägen som går igenom Hagbytorp är smal med stenmurar längs vägkanten. Det är därmed svårt att mötas på vägen. Det åker en hel del jordbruksmaskiner och djurbilar/foderbilar på vägen eftersom det är många åkrar runt om och en grisproduktion mitt i byn. Om denna tomt skulle beviljas skulle trafiken på vägen öka ännu mer vilket inte skulle vara önskvärt. Enligt ritningen ska en öppning göras i den nuvarande stenmuren för att komma in på tomten. Stenmurar är skyddade enligt lag och får inte flyttas eller tas bort.

Gällande avlopps- och vattenledningar så måste det redas ut om det finns kapacitet att koppla på fler hushåll. Vad jag har hört så ska ledningarna vara anpassade för högst åtta hushåll vilket är antalet hus som finns nu. Att den nuvarande föreningen bildades av dåvarande ägare till fastigheten som ska bebyggas känns irrelevant.

Jemaline AB
Ombud/
Sonny Karlsson
070-847 53 61
Sonny.h.louis@gmail.com

24 02 08

Kalmar kommun/ Samhällsbyggnadskontoret
Sunna Milosevic

Hagbytorp 4:28
Bemötande/komplettering/ SBK 2023-7109 Holmskvarn 4:5

Inledningsvis önskar den klagande att ny byggnad placeras på annan plats än den ansökta, Bifogar karta med två alternativa lösningar A och B.

Angående svinstallet är detta känt och väl beaktat.
För ca 15 år sedan hade undertecknad i uppdrag att utvärdera möjliga byggnadsalternativ i området framförallt fastigheten Holmskvarn 10:179 som dåvarande ägare önskade stycka av till tre fastigheter även så Holmskvarn 4:15 och 4:5 för renovering alternativt rivning för att ge plats för två nya byggnader.

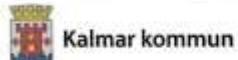
För att möjliggöra ovanstående inleddes planering och verkställelse, som utfördes av undertecknad, angående anslutning av kommunalt V/A.
Med samtliga då boende i de husen inklusive Hagbytorp 4:28 samt Hagbytorp 2:2, 4:8, 8:2, 4:9 hades då täta kontakter ingen av dessa kände någon egentlig störning från svinstallet.

Gällande vägens tillgänglighet är det naturligtvis ingen fartsträcka men varje bilist med normal körförståelse klarar den utan problem även om den möts av traktorer eller djurtransporter.

Påståendet att ny öppning skall göras genom stenmur är helt fel, nuvarande öppning är ca 7 meter och fullt tillgänglig.

Påståendet om V/A kapacitet för högst åtta anslutningar är fel. Tidigare har redovisats den kapacitet som krävdes för alla samt tilltänkta fastigheter i området summa elva st. Dimensioneringen togs fram i samarbete med Kalmar Vatten.

Ombud
Sonny Karlsson
070/ 847 53 61
sonny.h.louis@gmail.com



Utdrag över HAGBYTORP 4:28

i Kalmar kommun

Upprättad på samhällsbyggnadskontoret/
verksamhet stadsingenjör 2023-06-16

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.

