

Handläggare
Sunna Milosevic

TJÄNSTESKRIVELSE

Datum 2022-09-02 Ärendebeteckning SBN 2022/0128

Samhällsbyggnadsnämnden

Beslut om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och carport, Boda 1:10 (2022-4500)

Förslag till beslut

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

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar om att avgiften för avslaget är 2 415 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 ett enbostadshus med sammanbyggd carport på fastigheten Boda 1:10 (skifte 2). Enligt ansökan önskas tomten bebyggas med ett



tvåplanshus om cirka 165 m² byggnadsarea med stående träpanel, utformat med flackt papptak med en vinkel för avrinning och sargar på kortsidorna. Nockhöjd om 6,55 meter. Tillfartsväg till tomten sker runt grannfastigheten i öst via befintlig infart som nyttjas av Boda 1:20 och Boda 1:21. Sökanden avser stycka av cirka 1500 m². 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. Marken ska användas för det som området är mest lämpat för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Med hänvisning till miljöbalken ska naturvärden så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada naturmiljön.

Platsen omfattas av riksintresse för naturvård (Skäggenäs NRO08039) där värdeomdömet gäller för Skäggenäshalvön och kustzonen som har framträdande geologiska, botaniska och landskapsmässiga värden. Det välutbildade strandvallssystemet är en viktig referenslokal för Östersjöns utvecklingshistoria. Bland annat för tolkning av nivåförändringar och landhöjningen som skett efter den senaste istiden. Ur geologisk synvinkel betraktas Skäggenäs som en unik och synnerligen skyddsvärd lokal.

Ancylus- och Littorinavallarna, också kallade strandvallarna, har geologiska värden och betraktas som en unik och synnerligen skyddsvärd miljö. Ancylusvallen består huvudsakligen av klapperstensvallar. Littorinavallen har bildats med längre svallningstid och har en komplexare struktur med parallella eller terrassformade krön. Trots detta är den mindre framträdande i landskapet än Ancylusvallen. Det beror på att den är bildad i ett

område som svallats av tidigare hav med mindre stentillgång som följd. Littorinavallen är en klapperstensvall runt hela Skäggenäs och saknas eller är otydlig endast på två ställen i norr där urberget gick i dagen vid Littorinahavets strand. Strandvallarna, som är förhållandevis ytliga, kan skadas om byggnation sker. Ansökt åtgärd tar anspråk på Littorinavallen där klapperstenen är tydligt framträdande. Cirka 40 meter in- och utfart anläggs över klapperstenarna för att nå tomten.

De ansökta åtgärderna kommer att påverka strandvallen påtagligt, dels genom att tomten ligger på strandvallens sluttning, dels genom att den föreslagna infartsvägen hamnar på den tydligaste, klapperstenstäckta delen av vallen. Detta skulle förändra upplevelsen av strandvallen i landskapet på ett väsentligt sätt.

I förslag till ny översiktsplan (granskningsförslag 2022) pekas området ut som natur- och rekreationsområden som är värdefulla för rekreation, biologisk mångfald, friluftsliv och ekosystemtjänster. Exploatering eller andra åtgärder som kan skada rekreativa och biologiska värden ska undvikas.

En bakomliggande anslutningsväg avviker även från det traditionella bebyggelsemönstret där varje fastighet har anslutning till vägen. Denna lösning skapar nya, icke önskvärda strukturer.

Vid en sammanvägd bedömning anser samhällsbyggnadskontoret att åtgärden påverkar natur- och kulturmiljön negativt därför kan tillkommande bebyggelse inte medges.

Planförutsättningar och fastighetsuppgifter

Fastighetsarea (skifte 2): 648 778 m²

Platsen är belägen utanför planlagt område men cirka 40 meter ifrån områdesbestämmelsen för Revsudden (0880K-P02/31) och

området ingår i en sammanhållen bebyggelse.

Områdesbestämmelsen anger att hela området ligger inom riksintresse för naturvården och kulturminnesvården. Befintliga träd, häckar och annan vegetation som har betydelse för miljön skall så långt möjligt bevaras.

Skäggenäs är namnet på halvön som orterna Drag och Revsudden med omland hör till. I översiktsplanen beskrivs att Skäggenäs påverkas då utredningsområden för bostäder och samhällsservice finns utpekade på Skäggenäshalvön. Bostadsförsörjning ses som ett stort samhällsintresse och kommunen bedömer att områden för bostäder och samhällsservice ska utredas, i detaljplaneskedet prövas platsens unika förutsättningar inklusive påverkan och eventuella åtgärder för att inte påtagligt skada riksintresset för naturvård.

Området omfattas av riksintresse enligt 4 kap. 4 § miljöbalken som skyddar allmänhetens möjligheter att nyttja högexploaterade kustområden för friluftslivet. Ny bebyggelse bör således inte lokaliseras på ett sådant sätt att denna tillgänglighet begränsas.

Platsen omfattas även av riksintresse för kulturmiljövård (Ryssby-Skäggenäs). Ett av yttrycken för riksintresset är landsvägens slingrande sträckningar på åsrygg.

Yttranden

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

Kalmar Vatten AB och Trafikverket 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. Arbetet får ej ske ovan ledningar eller inom 3 meter från ledningar utan ledningsägares tillstånd.

Åtgärden är sådan att berörda har underrättats om ansökan och getts tillfälle att yttra sig (enligt 9 kap. 25 § PBL). Ägare av Boda 1:20, Boda 1:21, Rev 4:1 och Lindö 1:4 har bedömts vara berörda.

Följande synpunkter har inkommit:

Fastighetsägarna till Boda 1:21 framför att åtgärden skulle innebära vägar på tre sidor av hans fastighet och en fastighet på den fjärde sidan. Vilket inte är önskvärt. Fastighetsägaren skriver även att naturvärden kommer påverkas negativt på den tilltänkta tomten. Fastighetsägaren menar att det inte är tillrådligt att ca 40 meter ny väg måste brytas i skyddsvärd natur för att en ny fastighet skall kunna byggas.

Sökanden bemöter yttrandet genom att bemöta grannen. Sökanden är öppen med att flytta vägen så att den anpassas till terrängen. Sökanden menar även att det enligt Skogsstyrelsen inte finns några angivna naturvärden på tilltänkt tomt.

Synpunkterna bifogas i sin helhet.

Upplysningar

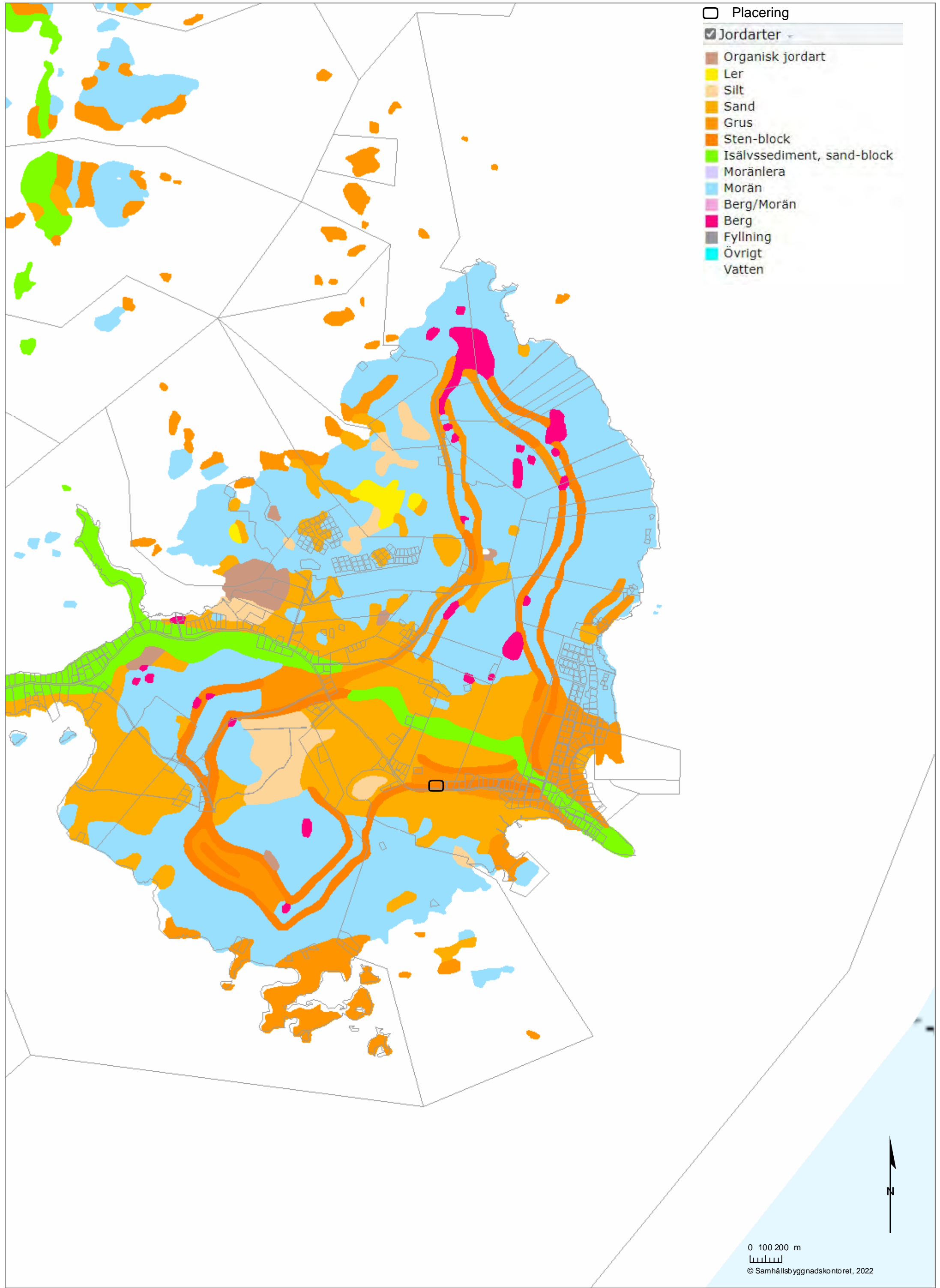
Detta beslut kan överklagas, se bilaga *Hur man överklagar*.

Bilagor

- Situationsplan 2022-07-21
- Planritning 2022-07-21
- Fasadritning 2022-07-21
- Sektionsritning 2022-07-21

- Illustration 2022-07-21
- Fotografi platsbesök 2022-08-09
- Granneyttrande Boda 1:21 2022-08-25
- Sökandens bemötande 2022-08-25





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.

6294850

6294800

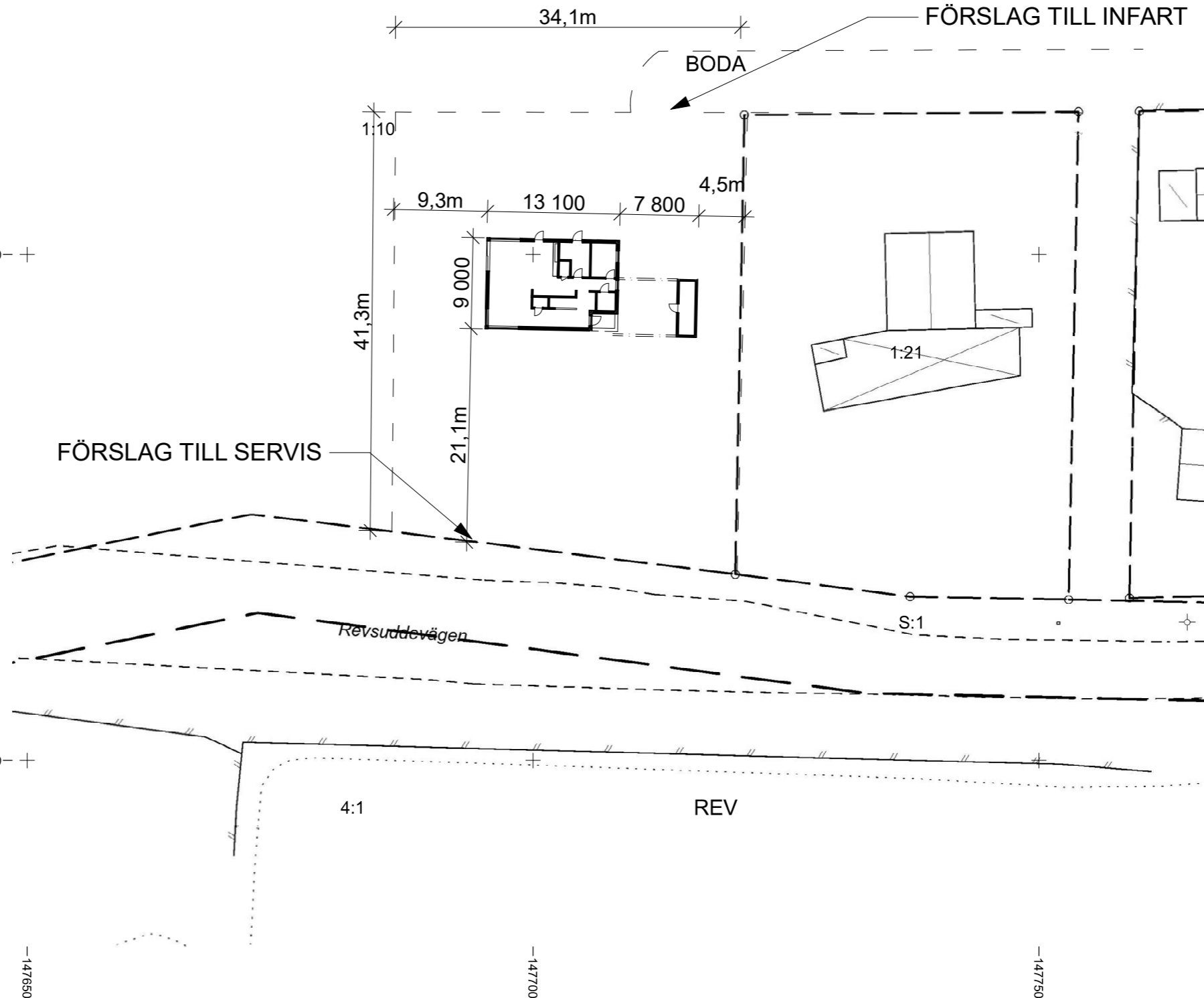
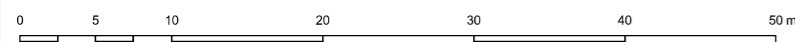
6294750

147650

147700

147750

Skala: 1:500 Format för utskrift: A3



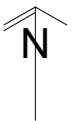
FÖRKLARINGAR

AREA TILLTÄNKT
FASTIGHET CA. 1 500 KVM.

FÖRSLAG BYA
HUVUDBYGGNAD I TVÅ
PLAN + CARPORT/FÖRRÅD
165 KVM

VATTEN OCH AVLOPP
KOPPLAS PÅ DET
KOMMUNALA VATTEN OCH
AVLOPPSNÄTET.

I ENLIGHET MED
TRAFIKVERKETS
REKOMMENDATION SKER
INFRAT VIA EN
FÖRLÄNGNING AV DEN
BEFINTLIGA
ANSLUTNINGEN SOM IDAG
NYTTJAS AV BODA 1:21
OCH BODA 1:20.

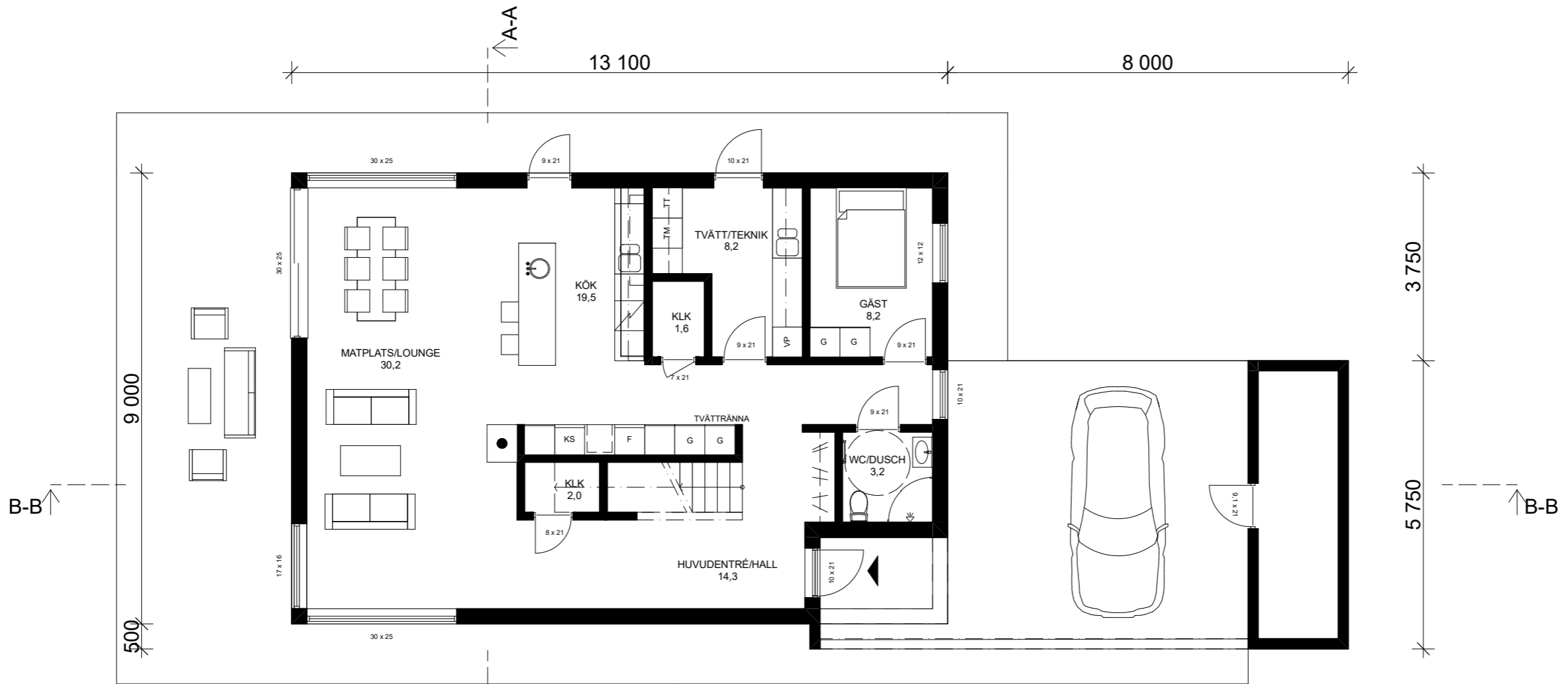


Architecta
Arkitekt Kalmar

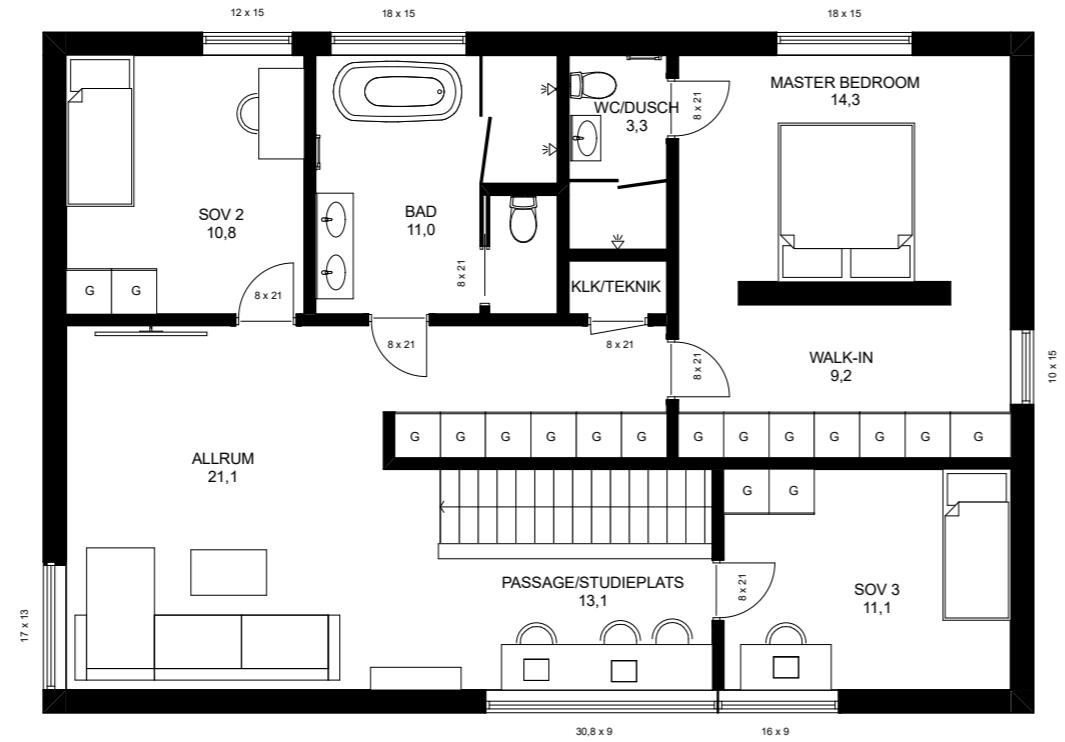
BET	ÄNDRING/AVSER	DATUM	Sign.
NYPRODUKTION			
BODA 1:10			
LIPPRAG NR	RITAD AV	HANDLAGGARE	
DATUM	WK	ANSVARIG	
2022-07-21			
SKALA A3	NUMMER	BET	
	A-01-1-200	A	

FÖRKLARINGAR

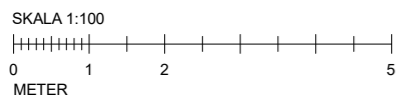
BYA HUVUDBYGGNAD MED
KOPPLAD CARPORT 165
KVM.



PLAN 0

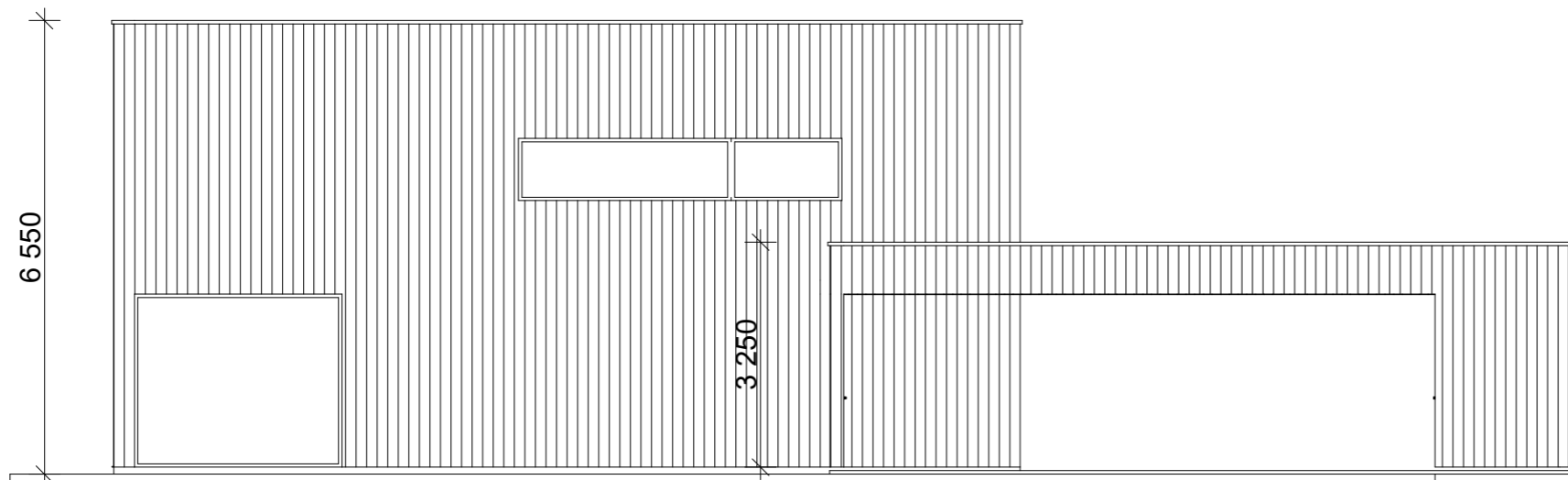


PLAN 1

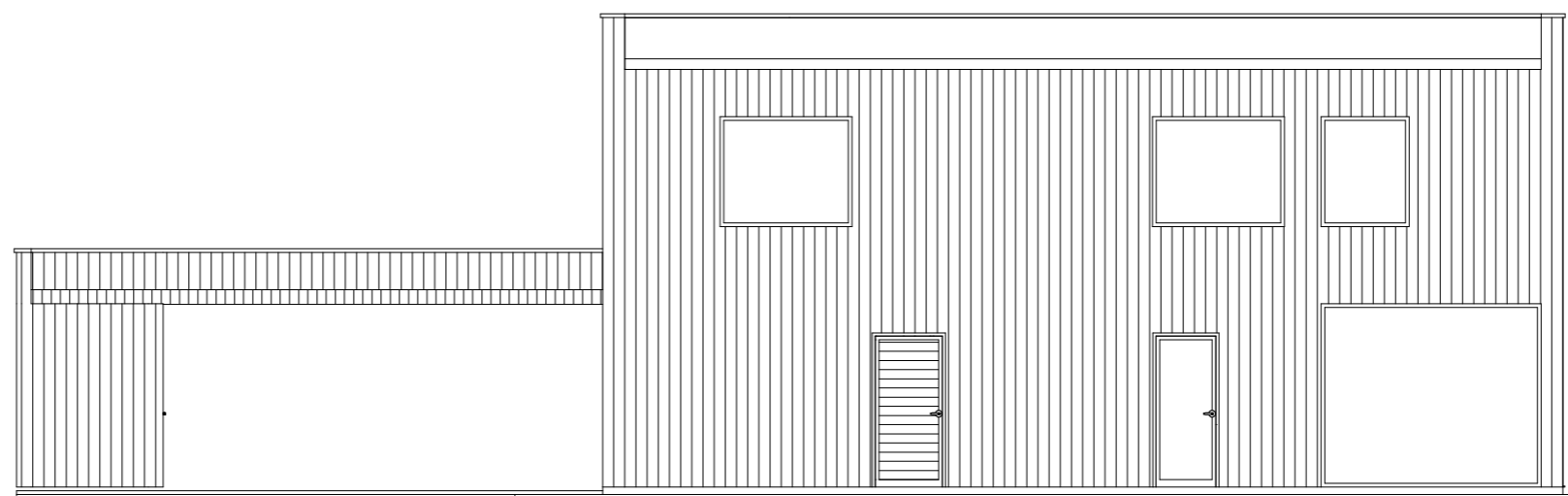


BET	ÄNDRING AVSER	DATUM	Sign.
NYPRODUKTION			
BODA 1:10			
LIPPRAG NR	RTAD AV	HANDLAGGARE	
DATUM	WK	ANSVARIG	
2022-07-21			
PLAN 0			
PLAN 1			
SKALA AS	NUMMER	BET	
1:100	A-40-1-100	A	

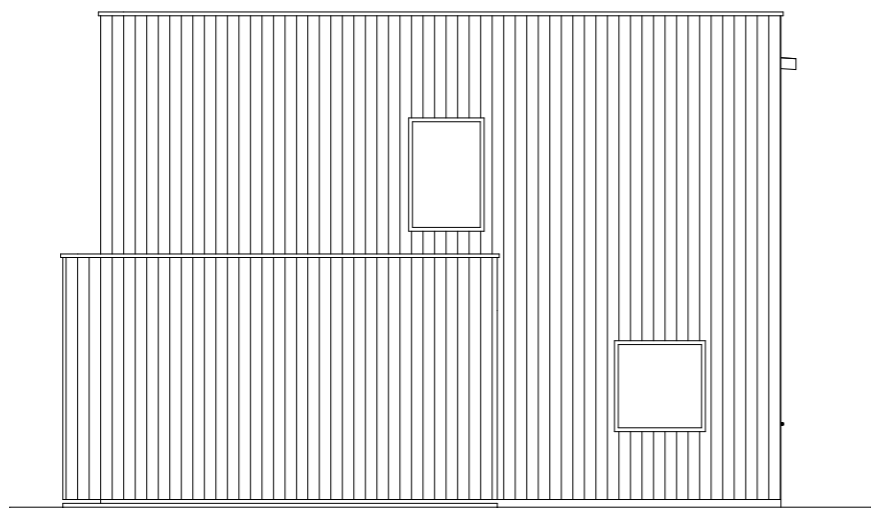
FÖRKLARINGAR



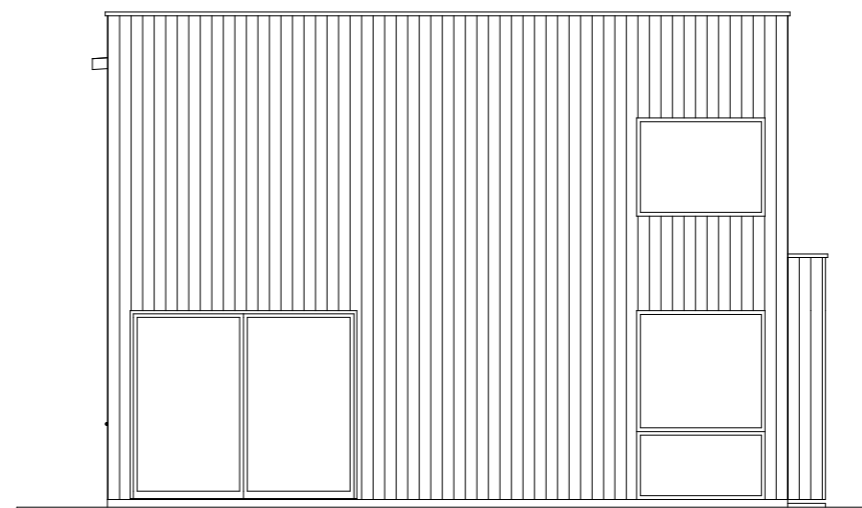
FASAD MOT SÖDER



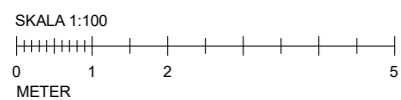
FASAD MOT NORR



FASAD MOT ÖST

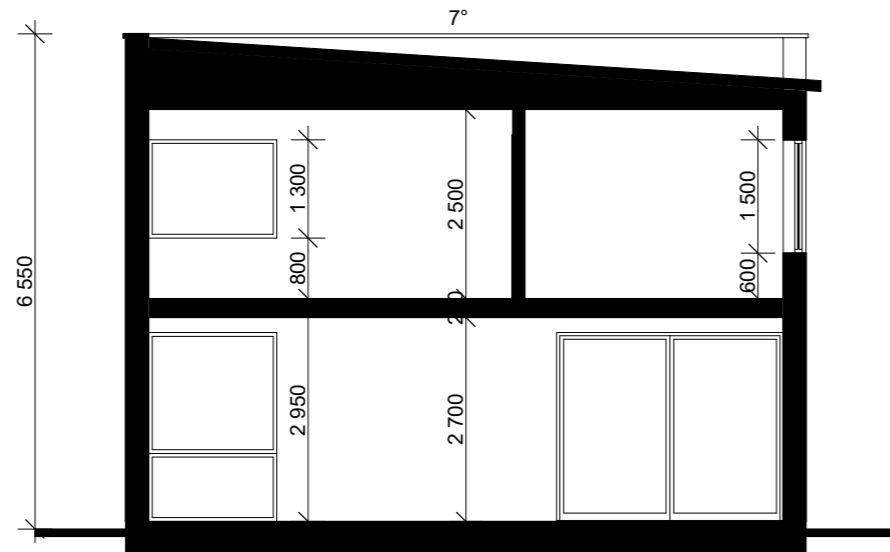


FASAD MOT VÄST

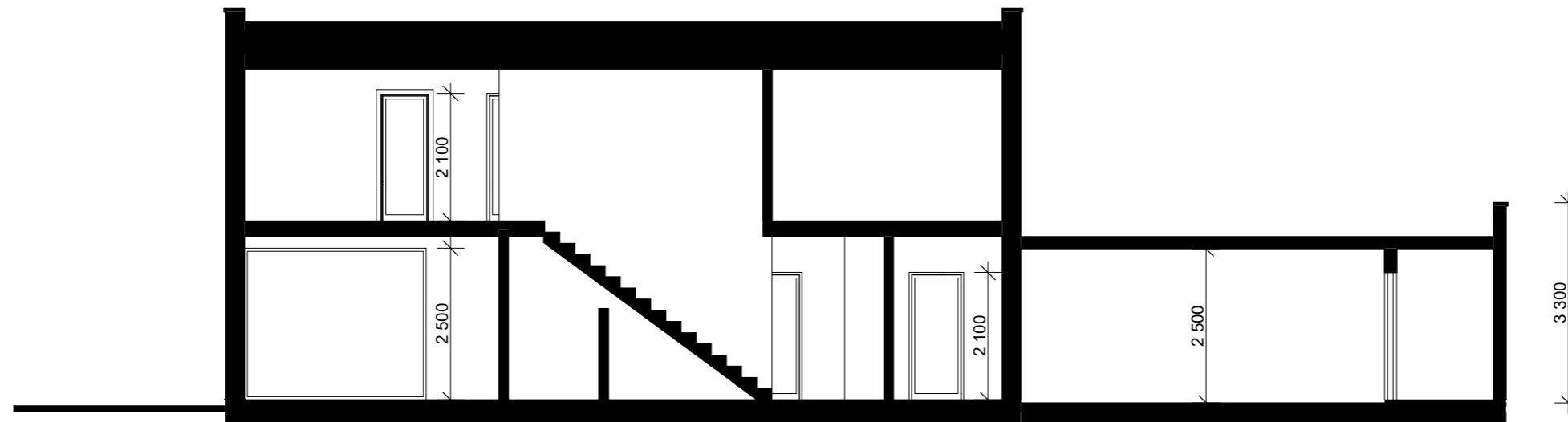


Architecta
Arkitekt Kalmar

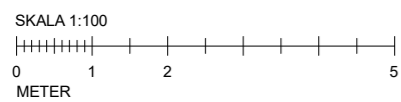
BET	ÄNDRING/ÅVSE	DATUM	Sign.
NYPRODUKTION			
BODA 1:10			
LIPPDAG NR			
RTAD AV		HANDLÄGGARE	
WK		ANSVÄRIG	
DATUM			
2022-07-21			
FASADER			
SKALA A3	NUMMER	BET	
1:100	A-40-3-100	A	



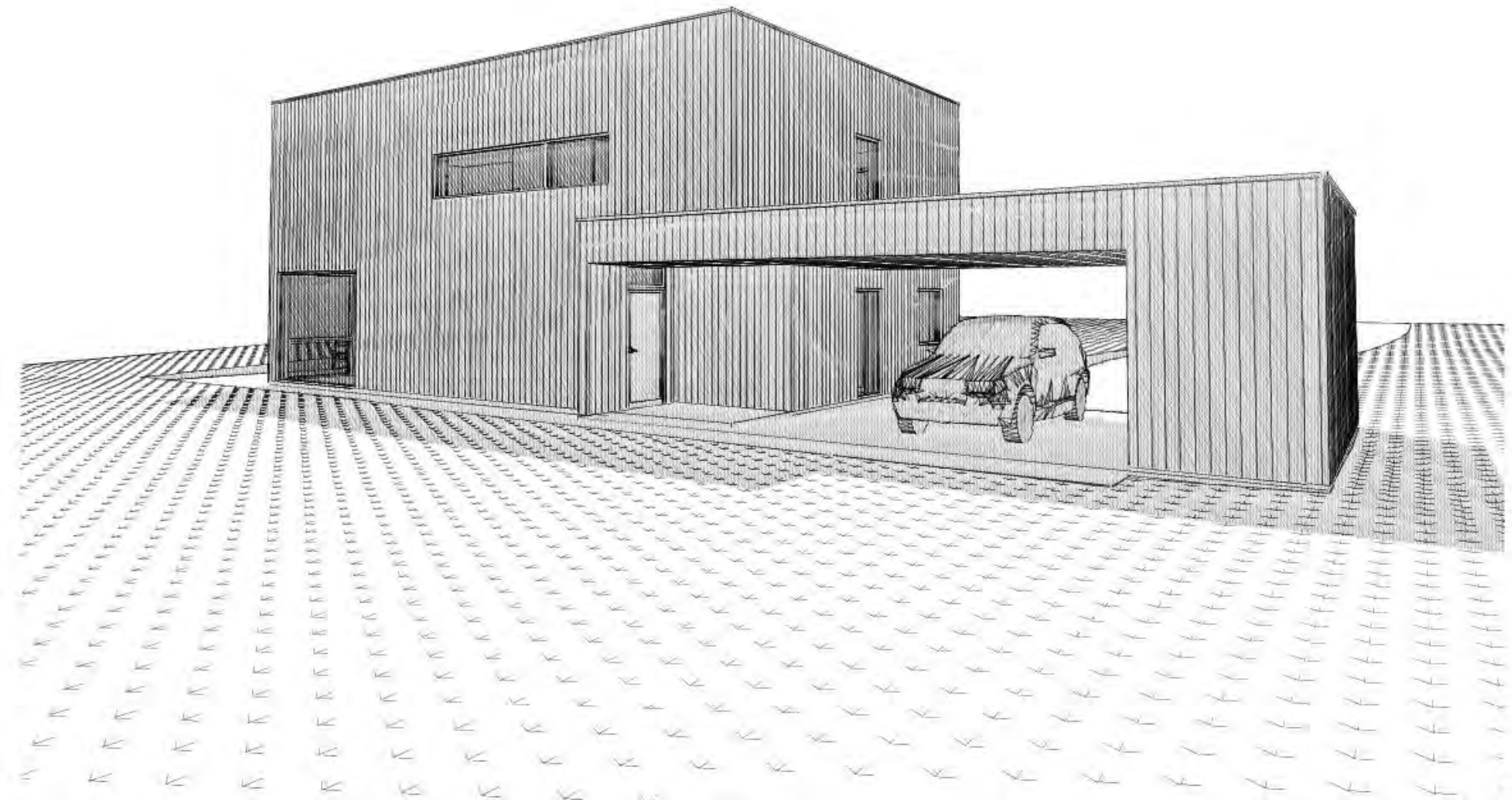
SEKTION A-A

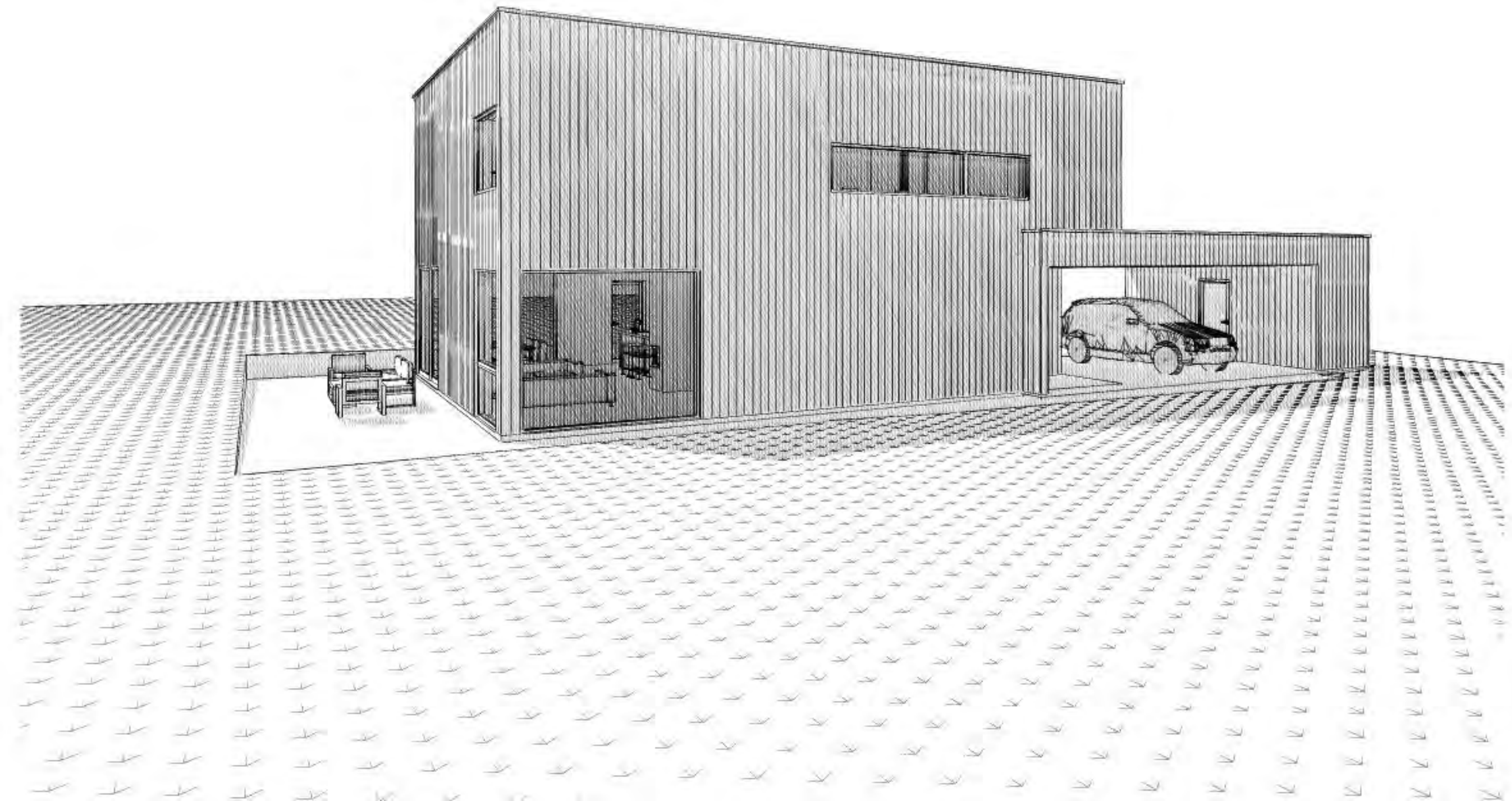


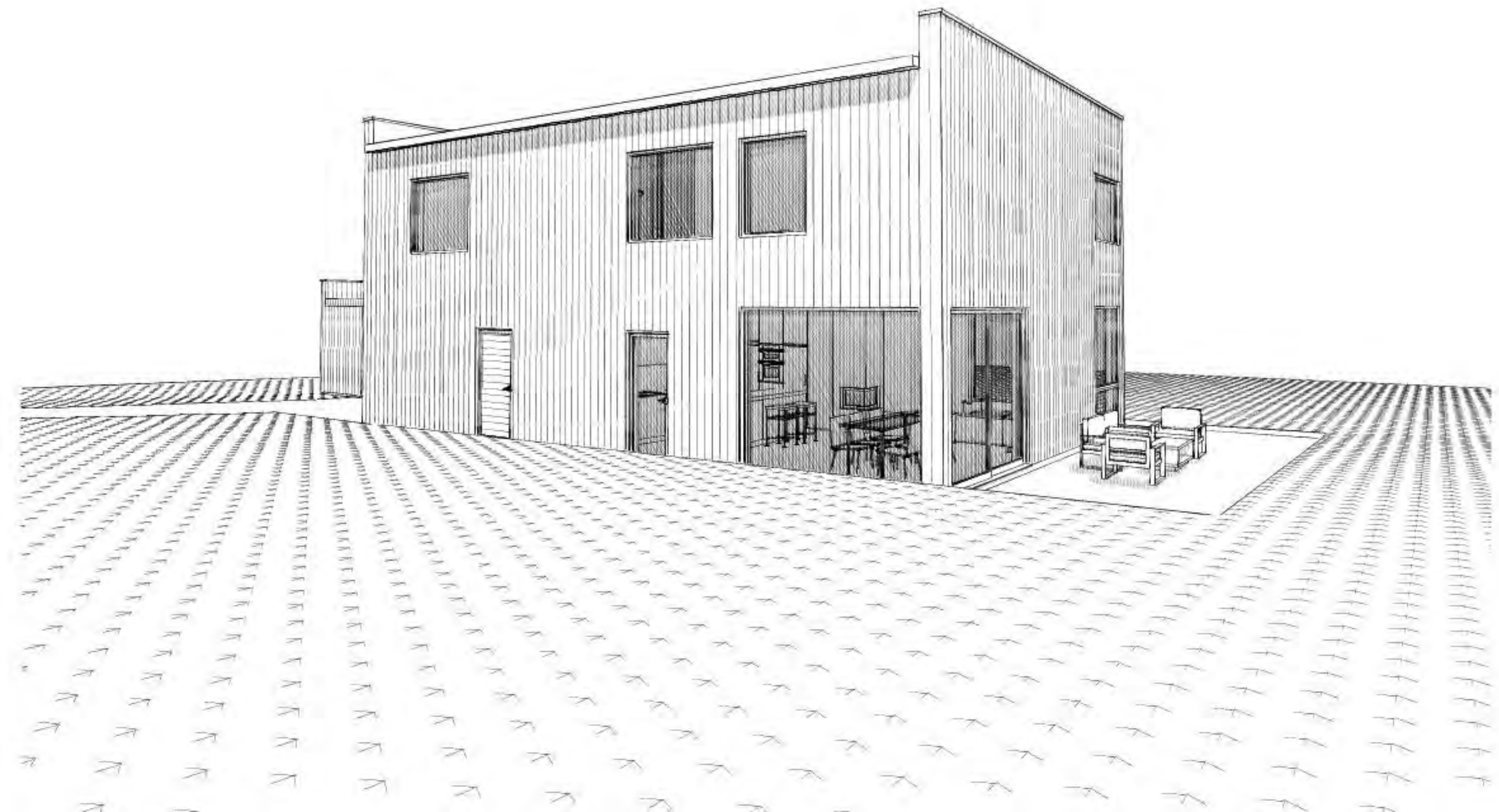
SEKTION B-B

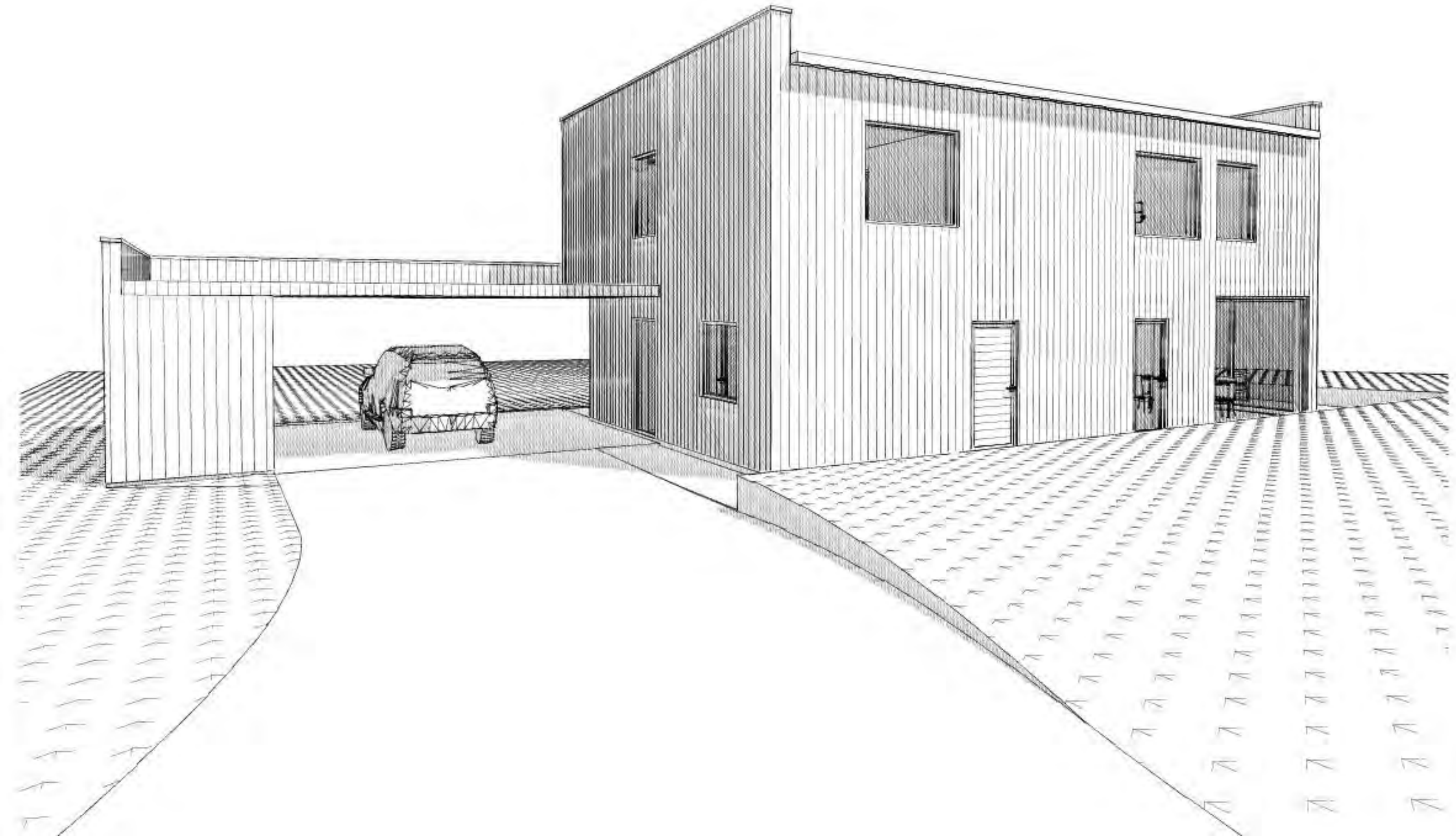


BET	ÄNDRINGAVSER	DATUM	Sign.
NYPRODUKTION			
BODA 1:10			
LIPPRAG NR	RITAD AV	HANDLAGGARE	
DATUM	WK	ANSVARIG	
2022-07-21			
SEKTIONER			
SKALA AS	NUMMER	BET	
1:100	A-40-2-100	A	













Från: [REDACTED]

[REDACTED] 08-25 06:41

Till: sam.byggnadskontoret@kalmar.se

Ämne: Ärende SBK-2022-4500

WARNING: Det här mejlet kommer från en avsändare utanför Kalmar kommuns organisation. Om du inte känner till avsändaren eller väntar dig detta mejl, klicka inte på länkar eller öppna bifogade filer.

Yttrande angående byggnation på fastighet Boda 1:10

Den nya ansökan anger en väg i tomtgränsen vilket skulle innebära att min fastighet skulle ha vägar på 3 sidor och en fastighet på den 4:e vilket inte är önskvärt i som fastighetsägare.

Under den tidigare skövlingen på den tilltänkta tomten höggs tallar med den rödlistade svampen Tallticka ned, med den tilltänkta tillfartsvägen och det nya läget på byggnationen så måste hänsyn tagas till beståndet av Tallticka på den tilltänkta tomten och tillfartsvägen.

Det är verkligen inte tillrådligt att ca 40 meter ny väg måste brytas i skyddsvärd natur för att en ny fastighet skall kunna byggas.

Bygglovsansökan anger inte höjd på byggnaderna från dagens markhöjd vilket gör det svårt att få en uppfattning om nu den nya byggnaden skall placeras.

Jag motsätter mig byggnation enligt de handlingar som har skickats.

[REDACTED]

Från: ARCHITECTA arkitektkontor AB <info@architecta.se>
Skickat: 2022-08-25 10:48
Till: sam.byggnadskontoret@kalmar.se
Ämne: Re: Granneyttrande för fastighet BODA 1:10 (SBK-2022-4500)
Bilagor: Utdrag Skogsstyrelsen.png, Utdrag Naturvårdsverket.png

WARNING: Det här mejlet kommer från en avsändare utanför Kalmar kommuns organisation. Om du inte känner till avsändaren eller väntar dig detta mejl, klicka inte på länkar eller öppna bifogade filer.

Svar gällande yttrande i ärende SBK-2022-4500;

Den nya vägen in till den tilltänkta fastigheten som kopplas på nuvarande servitut kan flyttas något så att den anpassas till terrängen för att göra så lite åverkan som möjligt. Detta ökar möjligheten att eventuellt behålla träd mellan väg och fastighet Boda 1:21. Den tilltänkta vägen blir en enkel grusväg som enligt oss kommer smälta in i omgivningen på ett naturligt sätt.

Trafikverkets rekommenderade lösning för infarten är att använda befintligt servitut som kopplas på Revsuddevägen, då dom inte vill bevilja ytterligare en anslutning.

Många av tallarna som tidigare tagits ner lutade ut över Revsuddevägen vilket gjorde det till en nödvändighet att ta ner dessa. Enligt både Naturvårdsverkets Skyddad natur och Skogsstyrelsen så finns inga angivelser kring skyddsformer eller naturhänsyn i detta område. Bifogat finner ni kartutdrag där den tilltänkta fastigheten är markerad i grönt.

Ansökan är endast ett förslag på utformning som ligger till grund för ett förhandsbesked. Detta för att skapa ytterligare en fastighet med byggrätt för ett tvåplanshus med byggnadsarea 160 kvadratmeter.

Kring utformning av byggnad och väg för vi gärna en dialog med berörd granne.

Med Vänlig Hälsning

Willy Kulmala

ARCHITECTA arkitektkontor AB



SKEPPSBROGATAN 55

392 31 KALMAR

TEL 0480 - 70 80 77

<https://architecta.se/>

[org.nr. 559280-9171](https://org.nr.559280-9171)

Den tors 25 aug. 2022 kl 09:45 skrev <sam.byggnadskontoret@kalmar.se>:

Hej,

Samhällsbyggnadskontoret har fått in yttrande från sakägare, remissvar eller annan handling som har betydelse för utredningen och som ni som sökanden får möjlighet att bemöta senast tre veckor från att ni mottagit denna e-post.

För att påskynda handläggningen kan ni meddela oss om ni väljer att inte bemöta yttrandena.

Samhällsbyggnadsnämndens skyldighet att kommunicera framgår av 25§ förvaltningslagen (2017:900).

Observera att samhällsbyggnadskontoret skickar ett e-postmeddelande per inkommen handling vilket innebär att du kan få flera e-postmeddelanden gällande ditt ärende.

Vänliga hälsningar

Bygglovsenheten

Telefon 0480-45 00 00 (telefontid 09:30-11:30)

sam.byggnadskontoret@kalmar.se

Kalmar kommun | Samhällsbyggnadskontoret

Box 611 | 391 26 Kalmar

www.kalmar.se