

Handläggare
Sunna Milosevic

TJÄNSTESKRIVELSE

Datum
2022-05-23

Ärendebeteckning
SBN 2022/0070

Samhällsbyggnadsnämnden

Beslut om förhandsbesked för nybyggnad av fyra enbostadshus, Krankelösa 2:3 (2022-1801)

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden ger negativt förhandsbesked för nybyggnad av fyra enbostadshus på fastighet Krankelösa 2:3 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 fyra enbostadshus. Enligt ansökan har man för avsikt att stycka av fyra



tomter för åtgärden. I ansökan avser man bygga husen i trä- eller putsad fasad med sadeltak om minsta lutning på 30 grader.

Ansökt åtgärd är placerad på en plats som har karakteristisk kulturmiljö.

Skäl till beslut

Ett förhandsbesked innebär att samhällsbyggnadsnämnden prövar om den tilltänkta 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 för ansökt bebyggelse är även en del av Kalmar kommuns kulturmiljöprogram. Enligt kulturmiljöprogrammet utgör platsen ett sammanhängande kulturlandskap som präglas av fornlämningar, öppet odlingslandskap, hagmark, å med damm, storgårdslandskap, vägar och stenmurar. Platsen karakteristiska kulturmiljö bedöms därmed påverkas negativt av ansökt bebyggelse.

Tvärs över vägen ligger ett stall med djurhållning/gödselhantering cirka 15 meter till närmsta tomterna. Minsta avstånd till 1–15 hästar är enligt kommunens riktlinjer 50 meter på grund av risk för lukt, flugor och allergener.

Sammantaget gör samhällsbyggnadskontoret bedömningen att ansökt tillkommande bebyggelse inte tar hänsyn till befintlig bebyggelse med hänvisning till kulturmiljön. Det ökade trycket på byggnation i området kräver även en större samlad prövning av markområdets lämplighet för bebyggelse och bebyggelsemiljöns utformning vilket görs genom detaljplan varför förhandsbesked inte kan medges.

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

Planförutsättningar och fastighetsuppgifter

I kommunens förslag till översiktsplan (som nu är på granskning 11 april - 19 juni 2022) beskrivs att bebyggelseutvecklingen i Krankelösaholm ska värna om naturvärdena och rekreatiionsstråket utmed Ljungbyån.

De generella ställningstagandena anger att ny bebyggelse, inom och i anslutning till kulturhistoriskt värdefulla miljöer, ska alltid förhålla sig till den befintliga miljön och kommunicera med omgivningen så att platsen berikas. Ny bebyggelse ska anpassas och gestaltas medvetet utifrån områdets karaktär avseende form, volym, material, färg och placering.

Förslaget till nya översiktsplanen beskriver även hur avståndet mellan hästhållning och bostadshus ska bedömas utifrån hästhållningens omfattning. Ett ungefärligt riktvärde är 1–15 hästar ska minst 50 meter uppnås och vid mer än 15 hästar ska minst 100 meter uppnås. Faktorer som kan påverka bedömningen är exempelvis topografi, vegetation och andra fysiska barriärer, förhärskande vindriktning, samt utformning av stall och stallområde, exempelvis gödselanläggningens läge.

Fastighetsarea: 39 965 kvadratmeter

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

Kulturmiljövärden

Fastigheten ligger inom bevarandeområde Krankelösa och Krankelösaholm i det kulturmiljöprogram som har antagits av kommunfullmäktige den 3 oktober 1994.

Krankelösa och Krankelösaholm utgör ett sammanhängande kulturlandskap som präglas av fornlämningar, öppet odlingslandskap, hagmark, å med damm, storgårdslandskap, vägar och stenmurar. De uppvuxna trädgångar med tillhörande stenmur som berörs utgör en viktig karaktärsbildande del av odlingslandskapet.

Naturmiljö

Platsen för tänkt fastighet utgör betesmark. Marken på de östra tomterna i ansökt åtgärd har en karaktär av naturbetesmark. Den är torr och stenig vilket inte lämpar sig för ett rationellt jordbruk. De torra och steniga ytorna är artrika, men dessa arter anses inte vara skyddsvärda. Västra tomterna i ansökt åtgärd utgörs av näringsrik vegetation med bland annat hundäxing, brännässla och kardborrar som tyder på att den varit uppodlad eller gödslad.

På platsen förekommer stenmur och stenblock med mindre träd som räknas som åkerholmar med eventuellt biotopskydd som kan kräva dispens från Länsstyrelsen vid eventuella ingrepp.

Åtgärden är placerad intill strandskyddat område. 100 meter strandskydd från ån. Strandskyddsdispens krävs enligt miljöbalken om tomterna hamnar inom dessa 100 meter.

Yttranden

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

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

Krankelösa 2:2, Krankelösa 1:13 och Krankelösa 1:5 likaså Krankelösa Vägsamfällighet har bedömts vara berörda.

Inga negativa synpunkter har inkommit.

Följande synpunkter har inkommit.

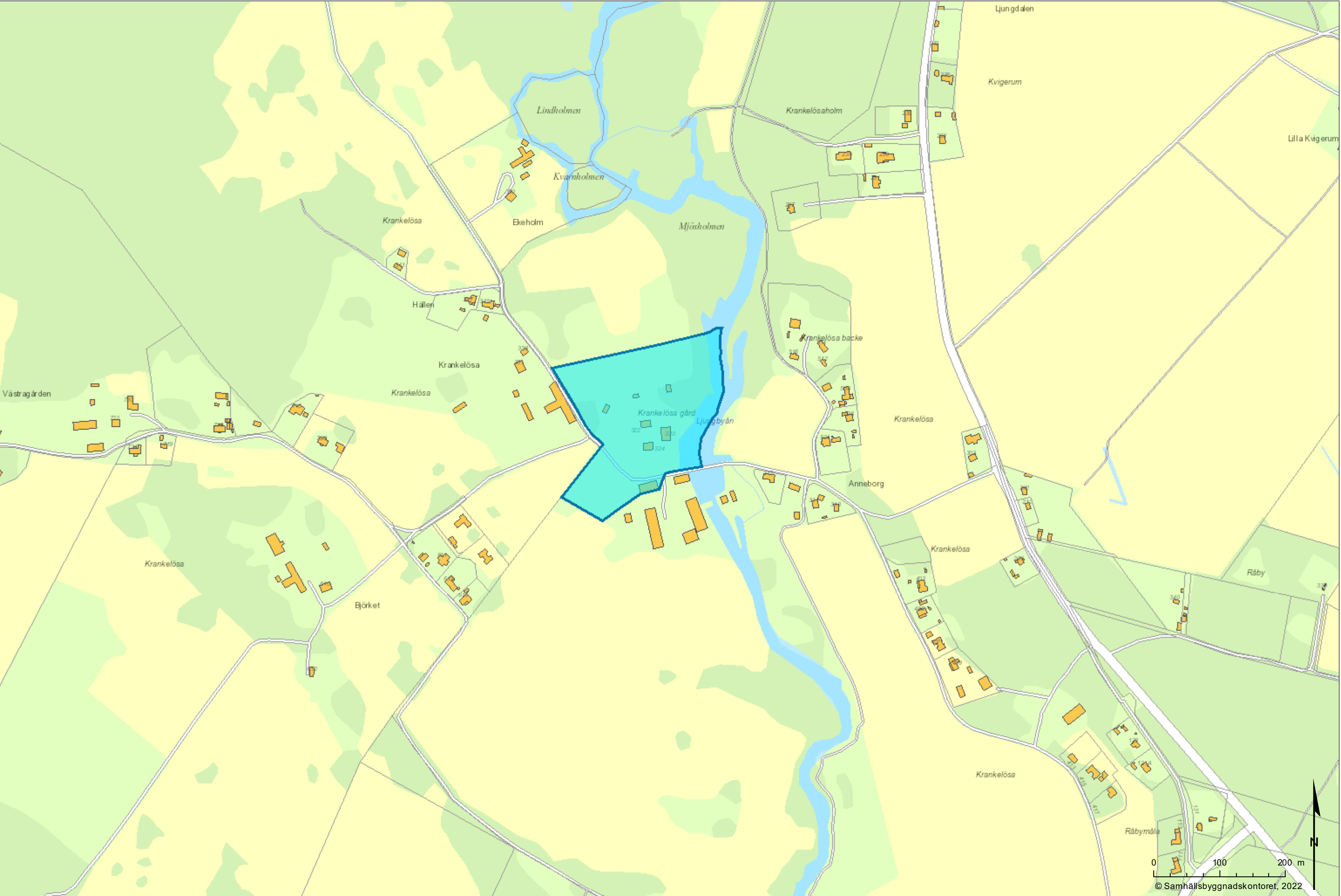
Uppllysningar

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 2022-04-27
- Beskrivning 2022-03-14



FASTIGHETSBLDNINGSMYNDIGHETEN
Kalmar lantmäteridistrikt

KARTA
Upprättad
1995

Bilaga 2
Ärenden Aktbilaga
H2K 95152 KA 2

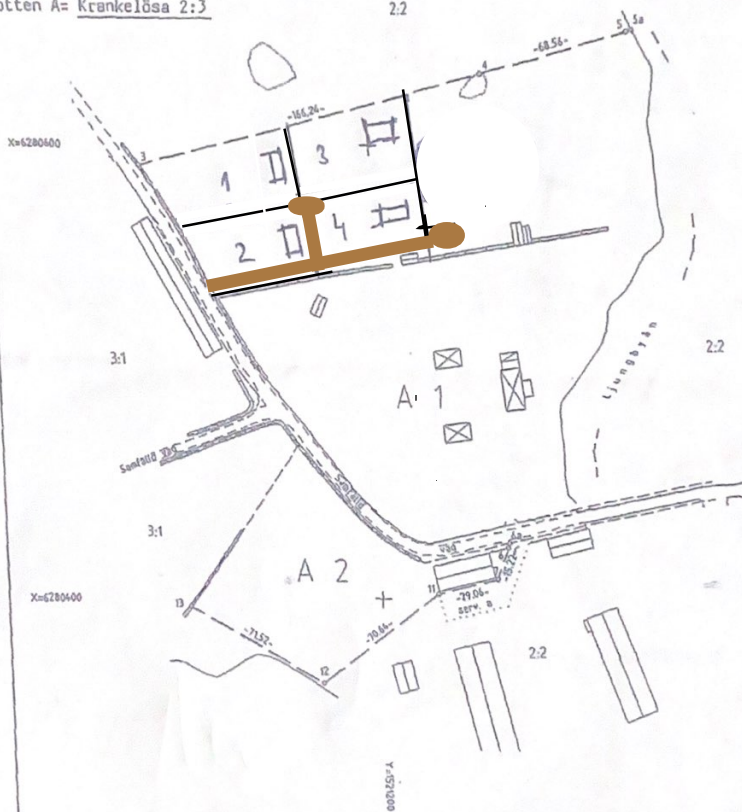
Förrättning	Kommun	Län
Avstyckning från	Kalmar	Kalmar
KRANKELÖSA 2.2	Registerområde	
	Kalmar	
Förrättningsantmätare	Registreringsbevis	
<i>Göran Selterby</i>	Förrättningen är registrerad	
Göran Selterby	1995-08-01	
	För fastighetsregistermyndigheten	
	<i>Åke Nilsson</i>	

FASTIGHETSÄTTSLIG BESKRIVNING: aktbilaga BE 3

TEKNISK BESKRIVNING: aktbilaga BE 4

Lotten A= Krankelösa 2:3

2.2



Nya gränser: 3-4-5a och
6a-7-11-12-13.

Framställt genom	Koordinatsystem	Måttklass	Skala
Nymätning	2,5 gon V 1968		1:2000
Tekniskt innehåll:	Redigering	Reg karta, Lagesangivning	Beckningsstandard
<i>Göran Selterby</i>	<i>Åke Nilsson</i>	046 64. 02	

Aktbet 0880K-95/75

KRANKELÖSA 2:3

Beskrivning till ansökan om förhandsbesked för bygglov gällande komplettering av 4st bostäder på Krankelösa 2:3

Ansökan gäller del av tomt Krankelösa 2:3 som är beläget öster om bygatan i Krankelösa by, norr om huvud och sidobyggnaderna på Krankelösa Gård. I väster gränsar det till bygatan, i öster till Ljungby ån och i norr till Krankelösa 2:2.

Krankelösa 2:3 som är ca 4 ha är en avstyckning från den gamla stamfastigheten som var på ca 550 ha. Av de ca 4 ha som Krankelösa 2:3 består av så är den betydande delen trädgård till befintliga bostadshus. Befintliga fastigheter idag på området är mangårdsbyggnad ca 400m², två flyglar norra flygeln och södra flygeln på vardera ca 130m², gästhus 20m², gästhus 30 m² med garage ca 10m², ett förråd uthus(varit ett utedass tidigare) ca 12 m². bredvid uthuset finns det en bred öppning i stenmuren med grindar, som är en naturlig passage genom stenmuren, där bostadshusen är planerade.

Det finns även befintliga in/ ut farter från byvägen idag. Utfartens placering är ur trafiksäkerhetssynpunkt lämplig, utfartsvägen ansluter till bygatan där sikten är mycket bra. Biltrafiken i anslutning till tomtgräns kommer ha en minimal påverkan.

Av den bifogade kartan framgår att området i söder avgränsas av stenmur och i väster av ett stenrös. Den i söder är i stort sett intakt och den i väster är nedrasad på hela sträckan utmed bygatan och är att likna med ett stenrös. Vid området på västra sidan av bygatan finns en drygt 60 meter lång ekonomibyggnad på Krankelösa 3:1 Byggnaden har portarna på västra av byggnaden och utfarter finns både norr och söder om byggnaden. Drygt 150 meter åt söder på södra sidan av bygatan finns en mindre ridskola med 5 hästar.

Marken är mycket bättre lämpad till bostäder, i jämförelse med beviljade bygglov som skett på odlingsbar åkermark på många platser i kommunen. Ex i närheten här Krankelösa, Ljungbyholm, Rinkabyholm, Hossmo, med ett flertal platser till i Kalmar Komun.

Vid på platsen syn av Mikael Kaiser var vatten och avloppsfrågan inget hinder för att neka byggnation av bostadshus, Området är dessutom beläget så att det inte påverkas av den kalkylerade höjning av vattennivån, det är mycket liten risk för översvämningar. Därmed får vatten och avloppsfrågan frågan anses vara utredd.

Krankelösa 2.3 taxeras idag är som jordbruksmark men är till största delen trädgård och den del som ansöka gäller är obrukbar jordbruksmark, bestående av berg och sten, går ej att bedriva modernt lantbruk på, inte heller samköra med intilliggande mark. Ytan det gäller (ca 12 000m²) är försumbar och av obetydlig betydelse för jordbruksverksamhet som bedrivs och skall då vara undantag från byggförbud.

För att bibehålla och bykänslan så är det av stor vikt att husen smälter in i miljön utan att bli dominerande, idag ligger befintlig bebyggelse framför och avskiljs av en fin stenmur och en trädallé.

Husen ger underlag för en gemensam bra lösning av vattenförsörjning och avlopp.

För att husen skall passa i byn och landskapsbilden ska byggnaderna ha trä- eller putsade fasader och sadeltak med minst 30 grader lutning.

Exploateringen kommer att innebära en väsentligt ökad tillgänglighet för besökare och boende, området är en naturskön plats som blir lätt tillgängligt för allmänheten till fots och med cykel

Länsstyrelsen arbetar med att bevara och återställa vackra och historiska miljöer..

Enligt besked från länsstyrelsen utgör de biotoper och fastighetsgränser skall ligga 2 meter från stenmur och från stenröset.(På Krankelösa Gård började Möre Strejken)

En attraktiv landsbygd förebygger att det skall bli mer förfallna och övergivna hus. Vilket är ett ökande problem.

För att tidigare möta den stora efterfrågan på tomter i Södermöre har kommunen tagit brukbar åkermark för att bygga bostäder på. Exempel tomterna i Ljungbyholm, mitt emot gamla Möbelaffären, byggdes på en mycket väl fungerande jordbruksmark, i jämförelse med marken som förhandsbeskedet gäller.

Dessa tomter blev sålda direkt, som alla tomter blivit i Kalmar Kommun, vilket visar den stora efterfrågan på tomter.

Enligt den översiktsplan som Kalmar Kommun har så säger den att bostäder skall byggas och det skall satsas på en mer attraktiv landsbygd.

Det har givits generösa bidrag och stöd till olika föreningar på landsbygden för att de skall kunna finnas kvar och få möjlighet att utveckla sin verksamhet. Söder Möre Ridklubb är ett exempel, de har ett ridhus som är beläget på Krankelösa Gårds gårdsplan och har fått stora bidrag, nytt fiber underlag som kostar flera hundratusen kronor i ridhus och utrustning, maskiner för drift av verksamheten.

Det har gjorts/ gjorts investeringar i Krankelösa / Ljungbyholm för att få en mer attraktiv landsbygd. Exempel iordningställande av en vandringsled som går utmed Ljungby ån. I Ljungbyholm ny sporthall och även i närliggande Rinkabyholm ny sporthall. Investerat i belyst cykelväg till Kalmar , om/nybyggnationer i Ljungbyholm av tex skola, förskola, lekplats, skidbacke mm.

Även privata näringslivet har gjort satsningar tex. paddelbanor.

Södermöre Kommun vill få hit fler nyinflyttade barnfamiljer som bidrar och säkerställer att investeringar som gjorts i Ljungbyholm är berättigade och även ger bra underlag för det privata näringslivet.

På gårdsplanen till Krankelösa Gård hämtar skolbussen barn och kör till skolan.

Det enskilda intresset av att exploatera marken ska då väga över, då det är icke brukningsbar åkermark och bygglov bör beviljas och är även en samhällsnytta då bristen på tomter är stor.

Bedömningen av den aktuella platsens lämplighet för bebyggelse sker utifrån de förutsättningar som gäller för platsen

Den aktuella betesmarken har inget brukningsvärde eftersom ytan är liten och orationell. Jorden har inte plöjts eller blivit bearbetad i modern tid. Marken har inte odlats på grund av dålig arrondering och lågt brukningsvärde.

Marken är betydelselös för driften av det totala odlingsbara jordbruksmark som finns i Krankelösa Gården var före avstyckning på ca 550 ha. Det är en obetydliga yta på ca 12 000m² som inte har någon betydande påverkan på jordbruksnäringen.

Med beaktande av betesmarkens förhållandevis begränsade area samt dess lokalisering i kan en etablering i enlighet med sökt förhandsbesked inte på ett påtagligt sätt anses motverka ett rationellt jordbruk i ett större perspektiv (se Mark- och miljö överdomstolens dom den 10 april 2017 i mål nr P 6358-16).

Sammantaget finns inte tillräckligt stöd för att marken med hänsyn till dess läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar, är lämpad för jordbruks- produktion. Marken på den aktuella platsen utgör därmed inte brukningsvärd

Prövningen av en ansökan om förhandsbesked ska i första hand avse frågan om byggnadsåtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen, dvs. närmast en prövning av markens lämplighet för den avsedda åtgärden (se prop. 1985/86:1 s. 285). Vid denna bedömning ska bl.a. 3 kap. 4 § miljöbalken tillämpas (2 kap. 2 § plan- och bygglagen [2010:900]).

Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk (3 kap. 4 § miljöbalken).

Vid bedömningen av om jordbruksmarken är brukningsvärd ska hänsyn tas till om marken med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är lämpad för jordbruksproduktion (se prop. 1985/86:3 s. 158 och prop. 1997/98:45 Del 1 s. 239 ff.).

Befintlig bebyggelse är placerad längs den allmänna vägen. De aktuella tomterna ansluter där med till det rådande bebyggelsemönstret (jfr Mark- och miljödomstolens vid Nacka tingsrätt dom den 2 februari 2016 i mål nr P 91-16).

Utgångspunkter för prövningen

Enligt 2 kap. 2 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, syftar prövningen, av bl.a. förhandsbesked, till att mark- och vattenområden ska användas för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 kap. och 4 kap. 1–8 §§ miljöbalken ska tillämpas. Kommunen ska i sin översiktsplan redovisa hur de allmänna intressena kommer att tillgodoses vid beslut om mark- och vattenanvändning.

Enligt 3 kap. 4 § miljöbalken får brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse om det behövs för att tillgodose väsentliga allmänintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Jordbruksmark är brukningsvärd om den med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är väl lämpad för jordbruksproduktion.

Väsentliga samhällsintressen kan vara att tillgodose bostadsförsörjnings behovet, att kunna lokalisera bostäder och arbetsplatser nära varandra, att skapa väl fungerande och lämpliga tekniska försörjningssystem och att säkerställa viktiga rekreationsintressen (prop. 1985/86:3 s. 53 och s. 158).

Ett positivt förhandsbesked för bostadshus på sådan mark lämnas om den tänkta bebyggelsen är en begränsad komplettering till befintlig bebyggelse, och dess tänkta placering och markens arrondering medför att jordbruksmarken endast i obetydlig mån påverkas och att platsen bedömts vara lämplig i t.ex. kommunens riktlinjer, (se Mark- och miljö överdomstolens dom den 28 februari 2018 i mål nr P 4520-17).

Åtgärden får sägas vara förenlig med kraven på att mark- och vattenområden ska användas för de ändamål som de är bäst lämpade för och lokaliseringen står därmed inte i strid med en god hushållning av mark- och vattenområden. Det enskilda intresset av att bebygga platsen väger i detta fall tyngre än det allmänna intresset av att bevara marken.

2 kap. PBL. Likaså instämmer mark- och miljödomstolen i länsstyrelsens bedömning i fråga om behov av detaljplaneläggning.

Om nämnden gör avsteg från översiktsplanen innebär det ett åsidosättande av kommunallagens likställighetsprincip, vilket medför ett otillfredsställande rättsläge i och med att stadsbyggnadsförvaltningen fattar beslut som sannolikt strider mot lagstiftningen. Att reglerna tillämpas på olika sätt och att det medges långtgående avvikelser som inte har stöd i lagen är naturligtvis inte acceptabelt, inte minst med tanke på rättssäkerheten

Sammantaget uppfylles förutsättningarna för att lokalisera den tänkta bebyggelsen på platsen är uppfyllda i den mån som krävs för att ett positivt förhandsbesked ska kunna lämnas.

Jag anhåller om att få närvara vid en ev. besiktning.

