

**Akt nr:**  
**0880K-P96/07**

\*AU\$0880K-P96/07\*

# PLANHANDLINGAR

Kalmar kommun

0880K- P96/07



1996-06-04

Dnr: P0592/95

Kommunfullmäktige har 1996-04-29 antagit förslag till områdesbestämmelser för Ekenäs i Kalmar kommun. Beslutet anslogs 1996-05-09.

Länsstyrelsens beslut enligt 12 kap 2 § PBL, att inte pröva kommunens beslut såvitt avser prövning enligt 12 kap 1 § PBL, har inkommit 1996-05-20.

Enligt stadskansliets och stadsbyggnadskontorets diaries har överklagande inte kommit in till kommunen över ovanstående beslut.

Beslutet har därför vunnit laga kraft 1996-05-31. Detta datum skall enligt 12 § 2 st plan- och byggförordningen antecknas på planhandlingarna.

  
Monica Helgesson

Kopia  
Länsstyrelsen, planenheten  
Fastighetsregistermyndigheten  
Byggnadsnämnden  
Akten  
Kommunfullmäktige

Fastighetsregistermyndigheten  
i Kalmar kommun

Aktbet .....0880K-P96/07.....



1996-03-22

231-2043-96

|  |
|--|
| <b>KALMAR KOMMUN</b><br><b>BYGGNADSNÄMNDEN</b> |
| INKOM 1996 -03- 2 9                            |
| Dnr. 70592/95                                  |

Kalmar kommun

|                                       |          |
|---------------------------------------|----------|
| <b>KALMAR KOMMUN</b><br>Stadskansliet |          |
| 1996 -03- 2 7                         |          |
| Diarienum                             | Öppettid |

**Upphävande av strandskydd för område som avses ingå i områdesbestämmelser för Ekenäs i Kalmar kommun**

**REDOGÖRELSE**

Områdesbestämmelser för ovanstående område har varit utställda from 26 januari - 26 februari 1996. Bestämelseområdet omfattar i huvudsak mark som redan ianspråktagits som tomtmark eller som utan konflikt med strandskyddets syfte kan tas i anspråk som sådan. Bestämmelserna syftar till att bevara den värdefulla kultur- och bebyggelsemiljön i Ekenäs och att ge riktlinjer för eventuell nybebyggelse samt till- och ombyggnader så att dessa inordnas i området på ett varsamt sätt. En strävan, att behålla varvsnäringen, finns också.

Inom området finns vissa fastigheter där strandskyddet, till följd av länsstyrelsens beslut den 1 juli 1975 och den 20 juni 1985, redan är upphävt.

**BESLUT**

Länsstyrelsen upphäver gällande strandskydd inom området som helhet.

Detta beslut träder i kraft samtidigt som kommunens beslut att antaga områdesbestämmelserna vinner laga kraft.

  
Lennart Weiman

  
Britta L. Johansson

Detta beslut kan överklagas hos Regeringen, se bilaga.

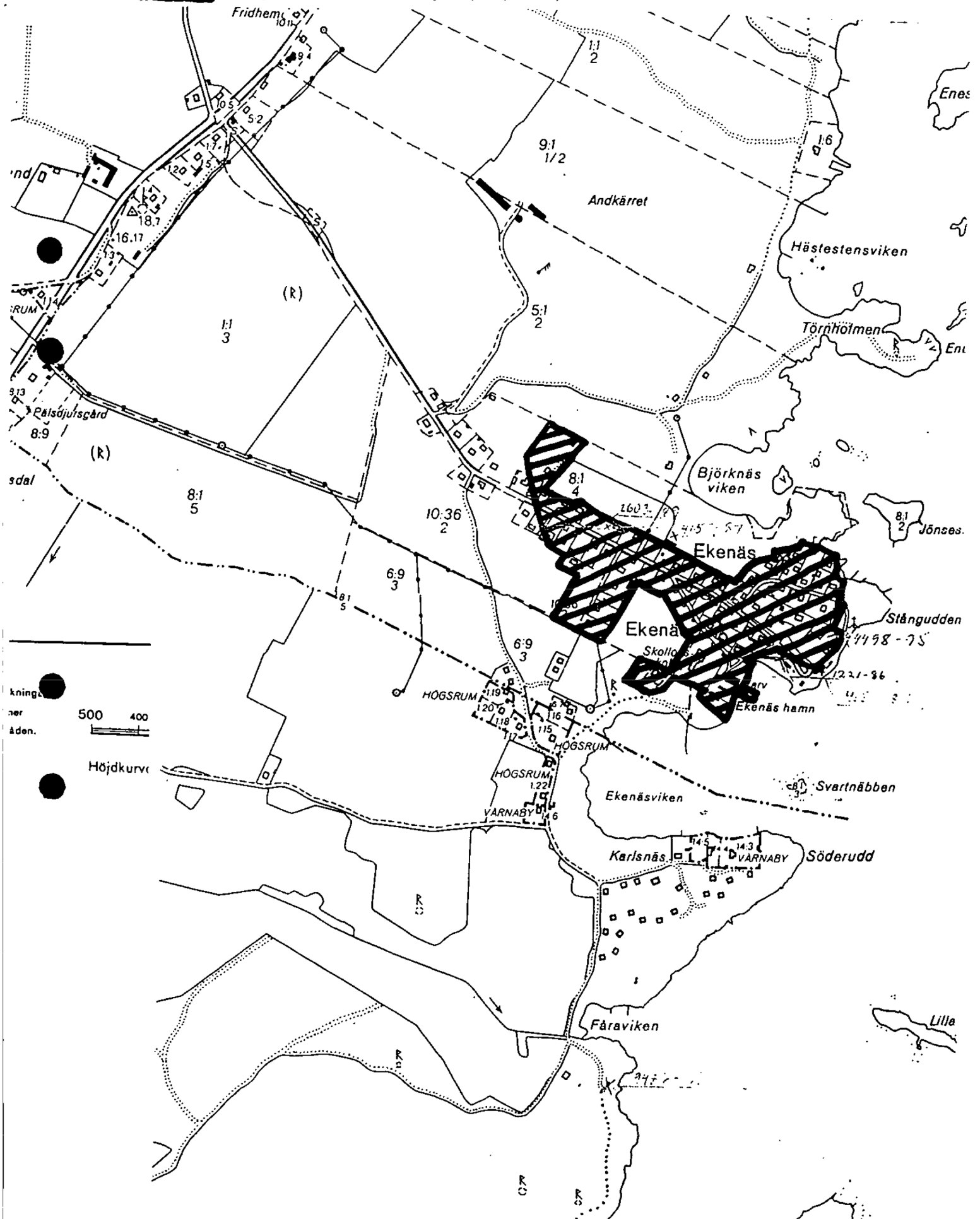
Kopia + kopiautdrag av karta  
akten  
planenheten  
statens naturvårdsverk  
fastighetsbildningsmyndigheten  
fastighetsregistermyndigheten  
byggnadsnämnden

Beträffande områdesbestämmelser för Ekenäs i Kalmar kommun

TILLHÖR LÄNSSTYRELSENS BESLUT 1996-03-22 (dnr 231-2043-96)



Upphävande av strandskydd (15 § NVL)





## Områdesbestämmelser för EKENÄS, Kalmar kommun

### HANDLINGAR

Handlingarna består av karta med bestämmelser och beskrivning. Till områdesbestämmelserna hör också fastighetsförteckning samt grundkarta (förenklad) med aktuell fastighetsredovisning. I övrigt finns lagaskifteskarta 1856, anteckningar av Hilda Schölander samt inventering av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse 1992.

### SYFTE OCH HUVUDDRAG

Bestämmelserna syftar till att bevara den värdefulla kultur- och bebyggelsemiljön i Ekenäs samt att ge riktlinjer för eventuell nybebyggelse, till- och ombyggnader så att dessa inordnas området på ett varsamt sätt. En strävan finns också att behålla varvsnäringen.

### DATA

#### Lägesbestämning

Ekenäs hamnsamhälle ligger ca 30 km söder om Kalmar invid Kalmarsund. Till hamnen går allmänna vägen nr 532. Avståndet till E 22 är 2 km. Området omfattar all bebyggelse i Ekenäs utom hamnplanen med magasinet och båtklubbens lokal m m som tidigare har detaljplanelagts. Tre mindre obebyggda områden söder om väg 532 har tagits med i bestämmelserna.

#### Areal

Områdets totala areal uppgår till ca 17 ha.

#### Markägförhållanden

All mark inom gränsen för områdesbestämmelsen är i enskild ägo. Före detta kolonin och varvet har bildat en fastighet, Igelösa 10:17.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Många ansökningar om att få bygga nytt eller göra större tillbyggnader inkom till byggnadsnämnden under 70- och 80-talet. En del av dessa projekt utfördes också men senare besvarades ansökningarna negativt. Kommunstyrelsen uttalade 1981 att ytterligare bebyggelse i Ekenäs inte borde medges eftersom VA-frågan inte var löst.

Ekenäs har varit föremål för planlägningsförsök sedan 1985, då byggnadsnämnden godkände ett planprogram. Målet var att behålla samhällsstrukturen och komplettera med en del nya hus. Stor hänsyn skulle tas till den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen och till befintliga verksamheter. Planarbetet fullföljdes ej på grund av VA-problemen.

Efter utredningar, och sedan frågan givits högsta-prioritet i kommunens VA-översikt, kunde problemen lösas. VA-systemet byggdes ut och togs i drift våren 1990. Efterfrågan på nyproduktion har numera dämpats.

Enligt kommunens översiktsplan (ÖP 90) är Ekenäs en kulturmiljö av riksintresse, vars bebyggelse och andra värden ska skyddas. Dessutom berörs Ekenäs av skyddszon för miljöfarlig verksamhet, områden för friluftsliv, badplats, vandringsled och småbåtshamn. Ekenäs utgör "samlad bebyggelse".

För hamnplanen med magasinet och området runt omkring småbåtshamnen finns en detaljplan från 1992-06-18.

Strandskydd råder intill 300 m från stranden. Med bostadshus bebyggda fastigheter mindre än 3000 m<sup>2</sup> är dock undantagna.

Kulturmiljöprogrammet från 1994-10-03 behandlar Ekenäs ingående och anger "värdelista" och åtgärdsförslag. Som åtgärder anges fördjupade kulturmiljöstudier och detaljplan, alt områdesbestämmelser.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Mark och vegetation

Naturen i Ekenäs är av växlande karaktär. De västra och nordvästra delarna består i huvudsak av barrskog utanför bebyggelsen, för att sedan övergå i strandängar närmare Kalmarsund. För övrigt upplever man Ekenäs mycket lummigt och grönt med många vackra lövträd. Inom gränsområdet ingår även del av åkermark. En generell bestämmelse om bevarande av vegetation och hägnader införs samt marklovplikt för fällande av större träd.



En geoteknisk undersökning utfördes under 1985, främst i syfte att utreda möjligheterna till markinfiltration av avloppsvatten. Den visar att jordlagren inom området består av morän, som delvis innehåller finkornigt material med låg genomsläpplighet. Inom lägre partier överlagras moränen av sediment. Några slutsatser om områdets lämplighet för bebyggelse dras inte i undersökningen, men man bör kunna räkna med att grundläggningsproblem inte skall uppstå om de lägsta partierna undviks.

### **Fornlämningar och byggnadsminnen**

Inga registrerade fornlämningar eller byggnadsminnen finns i området. Ekenäs hamnmagasin är föreslaget som byggnadsminne och ingår som kulturreservat i redan detaljplanelagt område.

Förekomst av andra fornlämningar finns i form av sällskapet Å M:s minneskors. Så här skriver Erik Åhman i Kalmar Nations Skriftserie:

*Till Ekenäs gick utfärderna åren 1873, 1894 och 1934. De vid dessa tillfällen uppsatta minneskorsen återfanns vid revisionen 1954. De är uppsatta nära en liten vik av Sundet söder om Ekenäs, och korset från 1873 står på en kulle omgiven av en vacker björkdunge. Minneskorset från 1894 står alldeles invid stranden. Det år 1934 uppsatta korset befinner sig på område tillhörigt Kalmar Skollovskoloni (förutvarande ägare kapten Vistrand), och påträffades vid inventeringen 1954 avbrutet med endast den nedre delen sittande kvar i stenen. Korset har sedermera restaurerats.*

### **Bebyggelseområden**

#### Bostäder (B)

Ekenäs samhälle har bildats i anslutning till en gammal hamn- och varvsplats vid kusten mellan Hagby och Halltorp. Samhället består av ett sjuttioal bostadshus av varierande slag och storlek, varav drygt hälften nyttjas som fritidshus. Befintliga hus består av en- och tvåvåningshus. Mark finns på tre ställen som skulle kunna bli ca 8 st nya tomtplatser. Ny bebyggelse ska dock lokaliseringsprövas som vid utomplansförhållande. Tomtstorleken bör inte underskrida 1200 m<sup>2</sup>. Användningsbestämmelsen gör ingen skillnad på permanent- eller fritidsbostäder.

#### Industri (J)

Inom området finns varvsindustri och båtbyggeri. Näringen sysselsätter bara ett fåtal personer. Både varvshallen och f d barnkolonin är värdefulla byggnader.

En särskild del av varvets område med bl a f d barnkolonin har avsatts som skyddszon (Js). Här får endast bedrivas sådan verksamhet som ej är störande för omgivningen. Skyddszonens minsta bredd är 40 m till bostadstomt.

### Service m m

Någon offentlig eller kommersiell service finns inte i Ekenäs. Närmaste ort är Hagby ca 5 km norrut. Där finns bl a daghem, låg- och mellanstadieskola, fritidshem, scoutlokal, sporthall, bibliotek och kyrka med församlingshem. Även den offentliga servicen i Halltorp längre in i landet utnyttjas av Ekenäsborna av tradition. Ekenäs hör till Voxtorp församling. Livsmedelsaffär, bank och bensinstation finns i Hagby. I Igelösa, vid nerfarten till Ekenäs från E 22, finns också en bemannad bensinstation, som även har visst annat varusortiment. Varubuss besöker Ekenäs varje vecka.

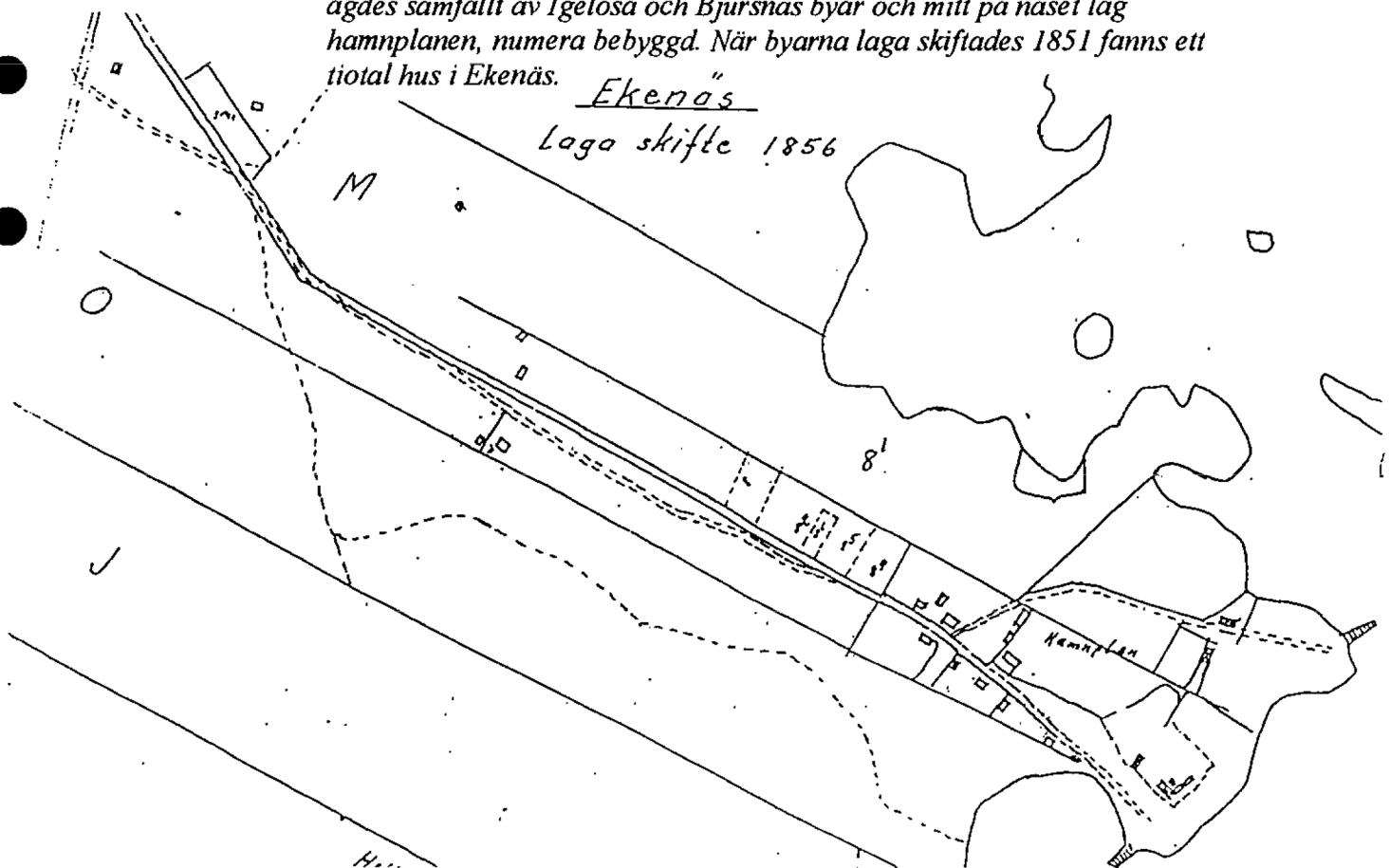
### **Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse**

#### Ekenäs historia (Utdrag ur kulturmiljöprogrammet)

*I Igelösa går en väg från E 22 nedför Litorinavallen ner till det låglänta åker- och skogslandskapet vid sundet. Där på Igelösa bys utmarker ligger hamnsamhället Ekenäs. Större delen av samhället är uppbyggt på en höjdsträckning som avslutas med näset. Norr om samhället finns strandängar och söderut fortsätter bebyggelsen över sockengränsen till Karlsnäs.*

*Enligt en karta från år 1721 fanns det då bara en lastageplats på näset. Hamnsamhället började troligen växa fram först under 1840-talet. Näset ägdes samfällt av Igelösa och Bjursnäs byar och mitt på näset låg hamnplanen, numera bebyggd. När byarna laga skiftades 1851 fanns ett tiotal hus i Ekenäs.*

*Ekenäs  
Laga skifte 1856*



*Efter näringsfrihetsreformen 1846 dök de första hantverkarna upp, men det var med handelsreformen år 1864 som Ekenäs storhetstid inleddes. Detta år började sjökaptten Nils Wistrand bygga upp sin grossistfirma med handel av bl a utsäde och konstgödsel. Han var tidig när det gällde att utnyttja de nya förutsättningarna för affärsverksamhet på landsbygden. Wistrands villa stod färdig år 1876 och från den övre våningen kunde han se ut över arbetet i hamnen. Grossiströrelsen, som drevs vidare av svärsonen Gustaf "Ekenäskungen" Dahlgren, medverkade till att andra verksamheter etablerade sig i samhället.*

Från annan källa har följande hämtats:

*"Wistrands villa är av största betydelse för Ekenäs historia. Den är känd som "kolonin" sedan 1909 och till den epoken hör paviljongbyggnaderna intill villan. Eric Bojs, kalmarkonstnären, har gjort väggmålningarna i den södra byggnadskroppen - matsalen, vars väggar går att fälla upp, så att det blir en öppen paviljong".*

*Det stora flertalet av Ekenäsborna runt mitten av 1800-talet hade anknytning till sjöfarten. De första bofasta var kustsergeanter och kustroddare, vilka jobbade inom tullväsendet. Deras uppgift var att patrullera sundet där det vid den tiden bedrevs en omfattande smuggelverksamhet. Det fanns också flera skeppare och sjömän i samhället. En av dessa byggde fraktskutor på Stångudden där badplatsen nu ligger. Det var det första varvet i Ekenäs och den stora badbryggan står på stenkaren efter den gamla varvsbryggan.*

*Ekenäs växte snabbt upp under andra hälften av 1800-talet och samhället hade från början den långsträckta form det har i dag. Det som karaktäriserar Ekenäs är den småskaliga bebyggelsen på i de flesta fall förhållandevis stora tomter. Bebyggelsen består av en blandning av små stugor, större bostadshus byggda av hantverkare och skeppare samt de stora villorna, som byggdes av de största handelsidkarna och sjökapttenerna i samhället.*

*I Ekenäs fanns under slutet av 1800-talet bl a fem handelsbodar, tre bryggerier, mälteri, ett par skomakerier, skrädderi, sömmerskor, bageri, urmakeri, ett litet jordbruk, skeppsbyggeri och smedjor. Det stora utbudet kan vara orsaken till att Ekenäs kallades Staden av folket i bygden.*

*Någon gång i början av 1900-talet anlades Ekenäs varv vid hamnen. Under 1900-talet byggdes där flera fartyg av olika slag, bl a fraktskutor, fisketrålare och fritidsbåtar. Det är det enda varvet i kommunen som fortfarande är i drift.*

*När järnvägen drogs i inlandet förlorade Ekenäs sin betydelse som kommunikations- och fraktort. Flera av husen blev sommarbostäder vid början av 1900-talet. De byggdes om enligt nationalromantiska stilideal.*

*Staket och häckar bryts av vackra och välarbetade grindar. Dessa grindar härstammar formmässigt från Ekenäs tid som boplats för skutskeppare. Några av grindstolparna kröns nämligen av vackert utformade masttoppar, antingen kopior av sådana eller stiliserade varianter.*

*Någon kilometer norr om samhället låg fram till 1940-talet Ekenäs brunn. Det var en stor anläggning med brunnshotell, varm- och kallbadhus samt paviljonger. Under storhetstiden i slutet av 1800-talet hade Ekenäs brunn omkring 500 gäster per säsong och en stor del av dessa bodde i Ekenäs.*

#### Miljöbeskrivning

Det starkaste visuella intrycket av Ekenäs gör den långa, raka huvudgatan som kantas av hus på båda sidor och som sluttar sakta ner mot havet, hamnen och det stiliga magasinet. Till huvudgatan ansluter i dess nedre del mindre vägar med egna värdefulla karaktärsdrag. Trädvegetation, häckar och staket bidrar till den fina miljön.

**Att inte låta nya inslag störa det starka uttrycket i denna bild är ett huvudmål med dessa bestämmelser.**

Bebyggelsen i Ekenäs är annars av ganska blandad karaktär. Vissa hustyper förekommer dock mer frekvent och är på ett särskilt sätt bärare av samhällets skönhet och charm. Dessa är:

2-våningshus i form av en långa och där övervåningen ofta är lägre än bottenvåningen.

1½-planshus av bredare typ, ofta försedda med frontespis och glasad förstuga eller veranda.

1-planshus, låga, långsträckta och enkla, ibland med förstuga.

Hur dessa hustyper och en fjärde kategori ("andra värdefulla") är fördelade i området framgår av bifogad karta.

#### Byggnadsbeskrivning

I en inventering 1992 av Ekenäs hembygdsgrupp har de allra flesta hus dokumenterats exteriört genom foto. Till varje bild hör en kort text om ursprung, ev ombyggnader, tidigare ägare, nuvarande användning m m.

Inventeringen tillhör planhandlingarna och ett kort utdrag i svart/vitt bifogas denna beskrivning.

#### Bestämmelser och rekommendationer

För att uppnå målet om bevarande och samtidigt möjliggöra en viss utveckling av bebyggelsen har - utöver de grundläggande användningsbestämmelserna - tre typer av bestämmelser införts. Bestämmelserna har givits en generell lydelse och täcker hela området. Avsikten är att den mer detaljerade prövningen ska göras från fall till fall med stöd av anvisningarna i denna beskrivning.

Placering, utformning och utförande av byggnader.

- Utöver huvudbyggnad endast ett uthus per tomtplats. Bestämmelsen avser framför allt nybyggnader. I den befintliga bebyggelsen finns i många fall flera uthus på samma tomtplats som är viktiga för miljön. Garage bör utföras fristående och ej sammanbyggas med huvudbyggnaden.

- Placering 4,5 resp 1,0 m från fastighetsgräns. I första hand ett grannerättsligt skydd. Vad gäller byggnaders avstånd till gata bör man i första hand följa etablerad praxis vid gatan och hur de närmaste husen placerats. Viss variation i placeringen bör eftersträvas.

- Byggnadshöjder 5,6 resp 3,0 m  
Medger 2-vånings huvudbyggnader (med begränsad höjd i övervåningen) medan uthusens höjd bör begränsas för att ej dominera över huvudbyggnaderna.

- Tak ska som regel utföras som sadeltak. På uthus kan även pulpettak medges. Lutning mellan 22° och 38° medger ofälsat tegel. Bränt rött lertegel bör alltid väljas på huvudbyggnad där det går. Smala hus och små taksprång gör att takytorna inte blir så stora och dominerande, vilket ej hör hemma i Ekenäs.

- Fasadmaterial bör vara träpanel, stående eller liggande, som målas med oljefärg i ljusa nyanser eller faluröd slamfärg. Fönster företrädesvis vita.

#### Skyddsbestämmelser

- Värdefull miljö som ska bevaras. Ny bebyggelse ska utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart. Ändring av en byggnad samt om- och tillbyggnader får inte förvanska byggnadens karaktär.

Här avses att ny bebyggelse ska ges en till omgivningen underordnad eller samstämd utformning och färg. Nya hustyper som kraftigt avviker från de befintliga bör undvikas. I stället bör den befintliga karaktären

försiktigt förstärkas/framhållas med hjälp av de nya inslagen.  
Färgsättningen är också mycket viktig för att bra resultat ska uppnås.

Vid ändring av byggnader (inkl om- och tillbyggnad) är det av avgörande betydelse att det sker på den befintliga byggnadens villkor och med varsamhet (PBL 3:10). Det bör därvid eftersträvas att den befintliga byggnaden så lite som möjligt berörs av förändringarna och så att dess ursprungliga utseende kan avläsas efter ändringen. Detta är naturligtvis extra viktigt vid de i inventeringen särskilt utpekade byggnaderna och miljöerna. Hela området ska ses som ett sådant värdefullt bebyggelseområde som avses i PBL 3:12.

#### Markens anordnande

En bestämmelse om att såväl vegetation som olika sorts hägnader så långt möjligt ska bevaras införs för hela området. Bestämmelsen motiveras av den stora betydelse dessa element har för miljön, men är givetvis generellt formulerad.

#### Ändring av lovplikt

För att uppnå den kontroll över utvecklingen som Ekenäs kvalitéer och status av riksintresse motiverar är det nödvändigt att kräva bygglov för en rad åtgärder som i utomplansbebyggelse ej är bygglovpliktiga. De generellt hållna bestämmelserna enligt ovan förutsätter också en fackmässig prövning i förväg i varje särskilt fall, för att en välavvägd tolkning ska erhållas. En ganska rigorös bygglovplikt föreslås därför, där t ex även rivning och omfärgning av fasad ingår.

Skyldighet att söka marklov för att fälla större träd införes.

#### Skyddsrum

Området är beläget utanför skyddsrumsort varför skyddsrum ej behövs.

#### Friytor

Områden för lek och rekreation finns i omedelbar närhet till den omgivande naturen med skogen och strandängarna.

Vandringsleden Kalmarsundsleden löper tvärs genom Ekenäs från norr till söder. På Ekenäs östra udde, Stångudden, ligger en badplats, där kommunen bedriver simskola.

Tilläggas kan att det även fortsättningsvis bör ges möjlighet för promenadstigen "Smutten" mellan fastigheterna Igelösa 18:1 och 18:2 samt mellan Igelösa 10:7 och 10:13 att ligga kvar.

Strandskydd råder intill 300 m från stranden. Strandskyddet gäller dock ej för bebyggda fastigheter som är mindre än 3000 m<sup>2</sup>. Genom särskilt ärende, som utställs samtidigt med områdesbestämmelserna, föreslås att strandskyddet upphävs för resterande delar.

### Vattenområden

Vattenområdet (WJ) närmast båtvarvet får användas till bryggor och förtöjning av båtar.

Småbåtshamnen ligger i områdets sydöstra del och är detaljplanelagd men ingår inte i områdesbestämmelserna.

### Gator och trafik

Från E 22 i västnordväst löper allmän väg nr 532 genom samhället och avslutas nere vid hamnplanen med en vändplats.

Övriga vägar inom området är enskilda. De är smala men mestadels belagda.

En gemensamhetsanläggning och samfällighetsförening borde bildas i Ekenäs för att ansvara för skötsel av vägar och gemensamma grönytor.

Busshållplats ligger utmed E 22 vid nerfarten till Ekenäs.

Behovet av parkeringsplatser vid Stånguddens badplats kan periodvis vara stort och rekommenderad plats torde då vara hamnplanen.

### Störningar

Lukt kan förekomma från en svin- och kycklingfarm ca 400 m nordväst om Ekenäs. Rekommenderat skyddsavstånd till bostäder vid en eventuell nyproduktion är 500 m.

Bullerstörning kan vissa tider förekomma från varvet vid blåstring, rostknackning och liknande arbete och likaså från båtbyggeriet. Jämföras kan med mindre plåtslageri. Skyddsavstånd på ca 50 - 150 m krävs enligt rapporten "Plats för arbete 1982" för utomhusverksamhet.

### Teknisk försörjning

Kommunalt VA är utbyggt. Två st pumpstationer finns i området.

Elförsörjningen ansvarar Sydkraft AB för. En transformatorstation finns centralt i området söder om huvudgatan.

**Bygglov och byggnmälan**

Som framgår av ovanstående införs bestämmelser om utökade bygglovskyldigheter för en rad åtgärder i hela området. Enligt lagändring som trätt i kraft 1995-07-01 kan dessutom **byggnmälan** krävas för åtgärder där bygglov inte behövs. Skyddsbestämmelserna innebär att byggnmälan kan krävas även för utvändiga underhållsåtgärder t ex ommålning av fasad med samma kulör, byte av fönster m m. I tveksamma fall bör kontakt tas med byggnadsnämnden.

Kostnader för bygglov och byggnmälan är reglerade i särskild taxa.

**MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Områdesbestämmelserna har upprättats på stadsbyggnadskontoret med undertecknade som handläggare. Stadsarkitekt Ulf Liedström och Ekenäs hembygdsgrupp har också medverkat med värdefulla synpunkter.

Revidering 1996-03-07

Beskrivningen har reviderats på sid 7 vad gäller byggnads placering samt på sid 2 och 9 vad gäller strandskyddet. Revideringarna är av redaktionell art och har ej ansetts kräva ny utställning.



Paolo Voghera  
Planchef



Gerthy Haglund  
Plantekniker