



§ 122

Dnr SBN 2022/000079-4.4.1

**Porskärr 1:13 - Ansökan om förhandsbesked.
Lokaliseringsprövning bostad
(EDP Vision 2022-698)**

Sammanfattning av ärendet

Del av fastigheten ska avstyckas i syfte att bilda 2-3 tomter för bostadsändamål. De tilltänka enbostadshusen/fritidshusen kommer att ha en byggnadsarea på cirka 150 m².

Ansökan anger att tomterna/fastigheterna ska anslutas till kommunala ledningar för vatten och spillvatten. Utfart kommer att anordnas enligt bifogad situationsplan.

Planeringsförutsättningar

Översiktsplan

Området som i översiktsplanen kallas Björkelid är inte utpekad som utvecklingsområde för bostäder.

Detaljplan

Föreslaget område är inte detaljplanelagt. Bebyggelsen på höjdryggen är planlagd, F37, med undantag för 2-3 tomter.

Natur och arkitektur

Landskapet runt Siriusgränd är en del av en höjdrygg som sträcker sig från Aledal i norr till Björkelidvägen söder. Höjdryggen sträcker sig upp ur landskapet ca 2 – 3 meter och jordarten består till stor del av flygsand. Området ligger i ett öppet jordbrukslandskap mellan landborgskanten i öster och väg 958 i väster och är till stor del bebyggd och däremellan finns mindre skogspartier med tallskog och lövskog bland annat ek och lönn.

Föreslaget område ligger öster och nedanför höjdryggen på åkermark. Området gränsar i norr mot åker, mindre väg till åker i söder och ett öppet dike i öster mot åkermark.

Det finns arter rapporterade till Artportalen i anslutning till höjdryggen bland annat ek, liljekonvalj, getrams och fåglar morkulla, hämpling med flera. Inga fynd finns registrerade på föreslaget område.

Infrastruktur

Kommunalt vatten- och avlopp har anlagts i västra kanten på området, mot de två bostadstomterna.

Tillfart till fastigheten är tänkt att byggas till och knyta an till Morgongränd i nordlig riktning.

Justerare

PER OLOF
JOHANSSON
2022-09-28
08:47:07

Fredrik Mattias
Nilsson
2022-09-28
16:01:49

Utdragsbestyrkande

221003



Riksintressen

Området ligger inom riksintressen för rörligt friluftsliv och obruten kust, enligt 4 kap. miljöbalken, vilka gäller för Öland som helhet.

Jordbruksmark

Jordbruksmark är av nationell betydelse enligt 3:4 miljöbalken. Föreslagen yta ligger i ett jordbrukslandskap med omgivande åkermarker. Jordarten är finsand till silt enligt SGU's jordartskarta. Ytan är ca 0,25 ha med rektangulär form. Ytan ingår i en större jordbruksfastighet som idag avskiljs med ett mindre öppet dike. Diket ingår inte i något markavvattningsföretag. Åkern brukas idag och har brukats bakåt i tiden.

Produktionsvärdet är bedömt till högt värde i en femgradig skala där mycket högt är bäst enligt länsstyrelsens bedömningsgrund för brukningsvärd jordbruksmark.

Sammantaget gör detta att jordbruksmarken bedöms vara brukningsvärd.

Synpunkter

Ansökan har remitterats till berörda grannar: Strandskogen 5:6, Porskärr 1:27, Porskärr 1:26, Porskärr 1:25, Porskärr 1:15, Porskärr 1:14, Algutsrum 2:6 som inte har några synpunkter.

Ansökan har remitterats till Taxefinansierad verksamhet som konstaterade att kommunalt vatten- och avlopp finns i närområdet.

Förvaltningens överväganden

Föreslaget område är inte utpekad som utvecklingsområde för bostäder i kommunens översiktsplan. Höjdryggen är detaljplanelagd för bostäder. Detaljplanen sträcker sig inte ner i jordbruksområdet.

Enligt PBL 2 kap 6 § ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärden på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Av kommunens översiktsplan framgår att ny bebyggelse ska i mesta möjliga mån vara sammanhängande och knyta an till befintliga strukturer så att den inte mer än nödvändigt inkräktar på eller skär av områden med brukad jord.

Förslaget med 2-3 enbostadshus kommer avvika från den befintliga bebyggelsestrukturen runt bygatan och höjdryggen. Detta eftersom att bebyggelsen i nuläget ligger samlad i rad efter bygatan. Befintlig bebyggelse vid lokaliseringsplatsen ligger på en höjdskillnad upp från de förslagna enbostadshusen. Vilket även detta gör att strukturen avviker från befintlig bebyggelse. Den nya strukturen kommer även förändra den öppna korridoren i jordbrukslandskapet genom att bebyggelse tillkommer.

Justerare

PER OLOF
JOHANSSON
2022-09-28
08:47:07

Fredrik Mattias
Nilsson
2022-09-28
16:01:49

Utdragsbestyrkande

221003



Av kommunens översiktsplan framgår att kommunen månar om att den totala arealen jordbruksmark ska vara oförändrad. Undantag kan göras för tätortsutveckling.

Vid prövningen ska bland annat miljöbalkens hushållningsbestämmelser tillämpas vilket framgår av 2 kap. 2§ PBL. Detta innebär bland annat att man ska beakta regeln i 3 kap. 4 § andra stycket miljöbalken om att brukningsvärd jordbruksmark endast få tas i anspråk för bebyggelse om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen.

Sökande har kompletterat ärendet dels med att markytan inte bedöms vara brukningsvärd för att den är inklämd mellan bebyggelse och ett dike dels med att återställande av marken efter nedgrävning av kommunalt VA blir för kostsamt. Sökande meddelar även att ytan använts periodvis som bete till hästar.

Förvaltningens bedömning är att åkern brukas idag och har brukats lång till bakåt i tiden. Det förhållandet att marken i närtid även nyttjats som betesmark för hästar minskar inte markens brukningsvärde.

Av Mark- och miljööverdomstolens mål P 5889-21 framgår att jordbruksmark endast ska tas i anspråk för bostäder om det kan tillgodose väsentliga samhällsintressen. Ett högt bostadsförsörjningsbehov kan vara ett sådant intresse men Porskärr kan inte bedömas som en by där bebyggelsestrycket är högt. Att uppföra ett eller två enbostadshus utgör inte heller ett väsentligt samhällsintresse. Det allmänna intresset av att långsiktigt bevara brukningsvärd jordbruksmark väger tyngre än det enskilda intresset av att få bygga den enskilda platsen.

Kommunikation av förslaget till beslut

Förvaltningens förslag till beslut är inte kommunicerat med sökanden.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad den 15 september 2022.

Ansökan inkommen den 28 april 2022.

Situationsplan inkommen den 28 maj 2022.

Situationsplan inkommen den 28 maj 2022.

Situationsplan inkommen den 25 maj 2022.

Komplettering – översiktskarta med foton inkommande 20 juli 2022.

Förslag till beslut på mötet

Curt Ekvall (SD), med instämmande av ordföranden, yrkar bifall till ansökan om förhandsbesked, det vill säga att lämna positivt förhandsbesked, med motiveringen "Kommunen har nyligen har byggt ut VA inom området. En

Justerare

PER OLOF
JOHANSSON
2022-09-28
08:47:07

Fredrik Mattias
Nilsson
2022-09-28
16:01:49

Utdragsbestyrkande

221003



framtida bebyggelse intill Gjuterivägen är angelägen då området ligger nära Färjestaden och Brofästet."

Beslutsgång

Ordföranden ställer förvaltningens förslag till beslut, det vill säga att avslå ansökan om förhandsbesked, mot Curt Ekvalls (SD) med flera yrkande om bifall på ansökan om förhandsbesked och finner att samhällsbyggnadsnämnden beslutar enligt Curt Ekvalls förslag.

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

1. Lämna positivt förhandsbesked för byggnation av enbostadshus då ansökan är förenlig med Plan- och bygglagen (PBL) 2 kap 2, 5 §§.

Samhällsbyggnadsnämndens motivering till beslutet

Motiv till beslutet är kommunens behov av tätortsutveckling, då efterfrågan på bostäder är stort och det är i linje med kommunens visioner i den gällande översiktsplanen. Kommunen har byggt ut vatten och avlopp till dessa kommundelar för att möjliggöra en tätortsutveckling, vilket är en åtgärd som utgör ett angeläget allmänt intresse. Utbyggnaden av vatten och avlopp syftade till att långsiktigt ge fördelar för samhället bland annat i samband med etablering av ny bostadsbebyggelse så som föreliggande förslag till bebyggelse.

Information

Beslutet kan överklagas. Se bifogad anvisning.

För beslutet debiteras en av fullmäktige fastställd avgift. Fakturan kommer att sändas separat.

Förhandsbesked är bindande vid prövning av ansökan om bygglov som görs inom 2 år från dagen för beslutet. Görs inte ansökan om bygglov inom denna tid upphör tillståndet att gälla.

Beslutet medför ej rätten att påbörja den sökta åtgärden.

Justerare

PER OLOF
JOHANSSON
2022-09-28
08:47:07

Fredrik Mattias
Nilsson
2022-09-28
16:01:49

Utdragsbestyrkande

221003



✓ **Expedieras till:**

✓ Beslutet skickas till den sökande

Meddelande om beslut skickas till samtliga berörda grannar

Beslutet kungörs i Post- och Inrikes Tidningar

Taxefinansierad verksamhet

Samhällsbyggnad - Plan

Justerare

PER OLOF
JOHANSSON
2022-09-28
08:47:07

Fredrik Mattias
Nilsson
2022-09-28
16:01:49

Utdragsbestyrkande

221003

