

Handläggare
Oskar Nylander
Byggnadsinspektör

TJÄNSTESKRIVELSE

Datum 2024-04-04 Ärendebeteckning SBN 2024/0048

Samhällsbyggnadsnämnden

Husgerådet 2, Bygglövsbeslut för nybyggnad av verksamhetslokal (2024-515)

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beviljar bygglov med stöd av 9 kap. 31 b § punkt 1 plan- och bygglagen (2010:900), PBL, för nybyggnad av verksamhetslokal.

Kontrollansvarig

Som certifierad kontrollansvarig godtas byggherrens förslag Jonas Persson

Startbesked

Startbesked krävs för att du ska få påbörja din åtgärd. En kallelse till tekniskt samråd och vilka handlingar som behöver lämnas in, bifogas med beslutet.

Avgift

Avgift för beslut enligt samhällsbyggnadskontorets förslag är 91 657 kronor i enlighet med taxa antagen av kommunfullmäktige 2022-12-19.

Skäl till beslut

Fastigheten avviker från detaljplanen gällande att det är stängselkrav i södra, västra och norra fastighetsgräns.

Avvikelsen kan dock betraktas som liten och förenlig med detaljplanens syfte enligt 9 kap. 31b § punkt 1 PBL.

Samhällsbyggnadsnämnden anser att åtgärden uppfyller gällande krav i PBL genom att vara lämplig för sitt ändamål. Åtgärden bedöms även genom sin gestaltning ha en god färg-, form- och materialverkan enligt 8 kap. 1 § punkt 1, 2 PBL.

Kontorsdelen anses vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga 8 kap. 1 § punkt 3 PBL. Övriga delar av byggnaden är det inte krav på tillgänglighet på grund av arbetets art.

Vid bedömning av ärendet anser samhällsbyggnadsnämnden att föreslagen åtgärd även uppfyller utformningskraven i 2 och 8 kapitlet PBL.

Beskrivning av ärendet

Sökt åtgärd

Ärendet avser nybyggnad av verksamhetslokal för Hyreslandslaget. Den innehåller bland annat kontor, lager, verkstad och tvätthall. Byggnadsarean är på 1478 m² och bruttoarean 2033 m². Byggnaden är i två våningar.

Området kommer att stänglas in lokalt för den aktuella verksamheten.

Planförutsättningar

För området gäller detaljplan av år 1990 som för den aktuella fastigheten redovisar:

- Industri och handel med skrymmande varor (ej livsmedel) eller varor som prövas förenligt med planens syfte.
- Byggnadsarean får uppgå till 50 procent av fastighetens area.
- Lokalarea för butiker får uppgå till 5000 m².
- Endast källarlösa hus.
- Byggnader, eventuella upplag ska utformas så att ett prydligt utseende mot E66 erhålles.
- Byggnadshöjden får uppgå till 9 m.
- Totalhöjden får uppgå till 15 m.
- Punktprickad mark får inte bebyggas.
- Byggnader ska placeras minst 4,5 m från gräns mot grannfastighet.
- Stängsel ska finnas i södra, västra och norra fastighetsgräns.

Yttranden

Ärendet har remitterats till Trafikverket och räddningstjänsten.

De hade inte några synpunkter

Åtgärden är sådan att berörda har underrättats om ansökan och getts tillfälle att yttra sig enligt 9 kap. 25 § PBL. Ägare av Hagbygårde 2:2 och företaget Dynacon Construction Kalmar har bedömts som berörda.

Grannhörandets sista dag är 8 april. Inga negativa synpunkter har inkommit i skrivande stund.

Upplysningar

Åtgärden får inte påbörjas förrän samhällsbyggnadsnämnden lämnat ett startbesked enligt 10 kap. 3 § PBL.

Bygglovets får verkställas (påbörjas) innan det gått fyra veckor efter det att beslutet har kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar. Det sker dock på egen risk ifall beslutet överklagas.

Innan de delar av byggnadsverket som omfattas av startbeskedet får tas i bruk måste slutbesked ha meddelats enligt 10 kap. 4 § PBL.

En åtgärd ska utföras i enlighet med bygglovets enligt 10 kap. 2 § PBL. Ändringar kan innebära att ett nytt bygglov måste sökas.

Samhällsbyggnadsnämnden är skyldig att ta ut en byggsanktionsavgift ifall någon av bestämmelserna bryts.

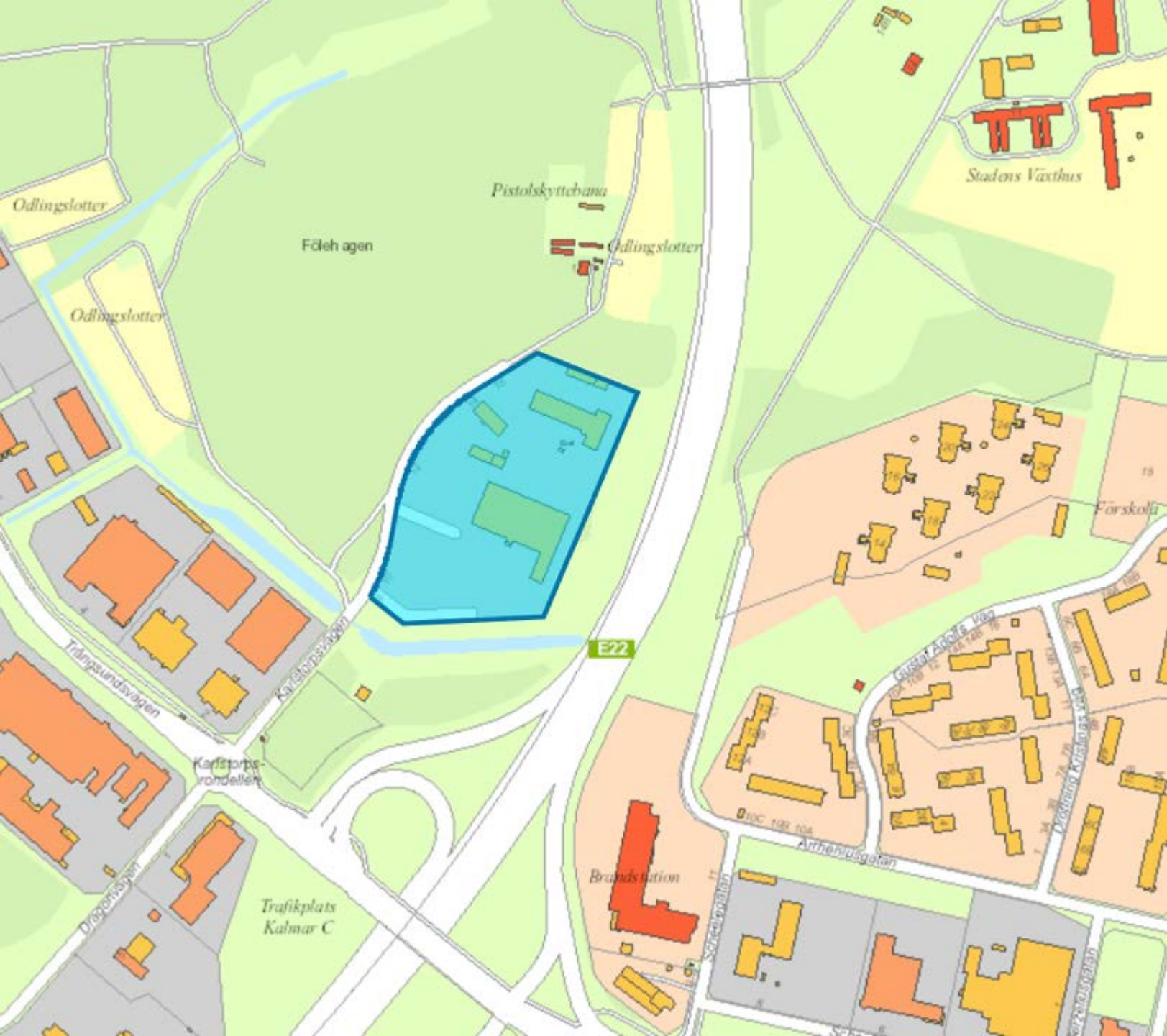
Bygglovets upphör att gälla om den åtgärd som lovet avser inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag då beslutet vann laga kraft enligt 9 kap. 43 § PBL.

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

Nybyggnadskarta	2024-03-01
Planritning	2024-03-13
Fasad och sektionsritning	2024-03-13
Verksamhetsbeskrivning	2024-03-19
Parkeringsredovisning	2024-03-19
Hur man överklagar	



Stads Växthus

Pistolskyttebana

Föleå ajen

Odlingslotter

Odlingslotter

Odlingslotter

E22

Förskola

Karlshornsvägen

Trängsundsvägen

Gustaf Adolfs Väg

Brändstation

Arheniusgatan

Trafikplats Kalmar C

Drottningstegen

Arheniusgatan

Nybyggnadskarta över del av Husgerådet 2

Upprättad på samhällsbyggnadskontoret/
verksamhet stadsingenjör 2023-12-21

Adress och fastighet

Adress: Karlstorsvägen 8, 10 & 12

Planer och bestämmelser

Detaljplan: 1990-04-05, 0880K-P90/16

Genomförandetiden har gått ut

Planbestämmelser se bil A

Rättigheter

Officialservitut 0880K-10/75.1 (Tillträde) Last

VA-uppgifter:

- V Vattenservis
- S Spillvattenservis, höjd på vattengång i förbindelsepunkt
- D Dagvattenservis, höjd på vattengång i förbindelsepunkt

V-S-D -servis är befintlig

Uppdämningsnivå i förbindelsepunkt 1 S110 +2,54
D160 Marknivå +10 cm

Uppdämningsnivå i förbindelsepunkt 2 S110 +2,03
D160 Marknivå +10 cm

Uppdämningsnivå i förbindelsepunkt 3 S250 +1,43
D225 Marknivå +10 cm

Teckenförklaring:

- Traktgräns
- Fastighetsgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Rättighetsgräns
- sv Servitut
- Belysningsstolpe
- Elskåp
- +0,00 Befintlig markhöjd
- Marken får inte bebyggas
- Stängsel skall finnas
- NYTT STÄNGSEL
- ASFALT

Förbindelsepunkt 2

V63

S110 VG +1,15

D160 VG +2,02

Förbindelsepunkt 3

V63

S250 VG +0,66

D225

NATUR

HAGBY-
GÄRDE
2:2

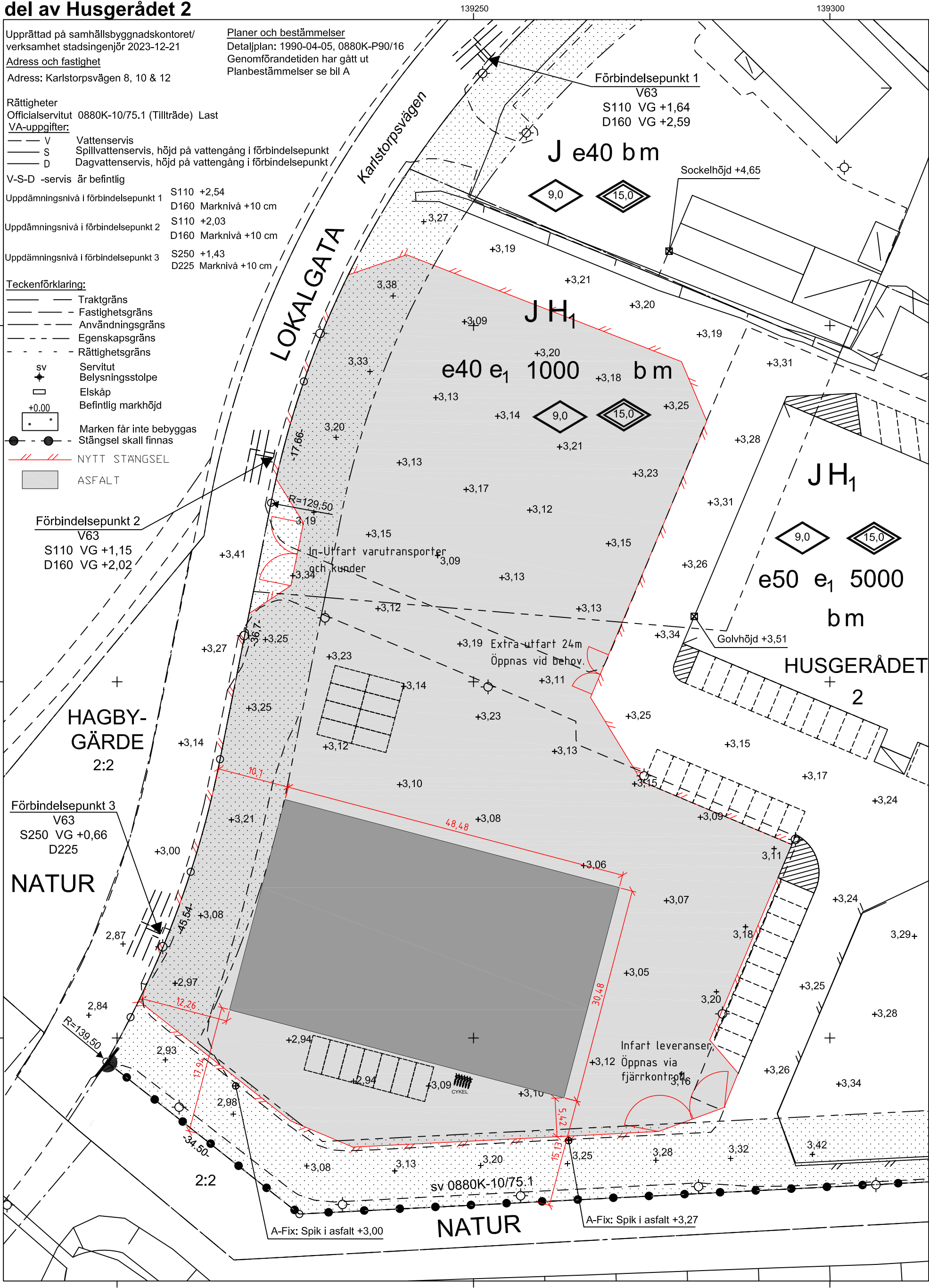
NATUR

HUSGERÅDET
2

J e40 bm

JH₁
e40 e₁ 1000 bm

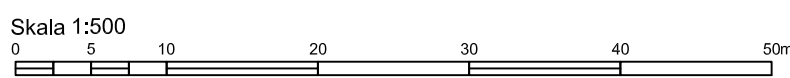
JH₁
e50 e₁ 5000
bm

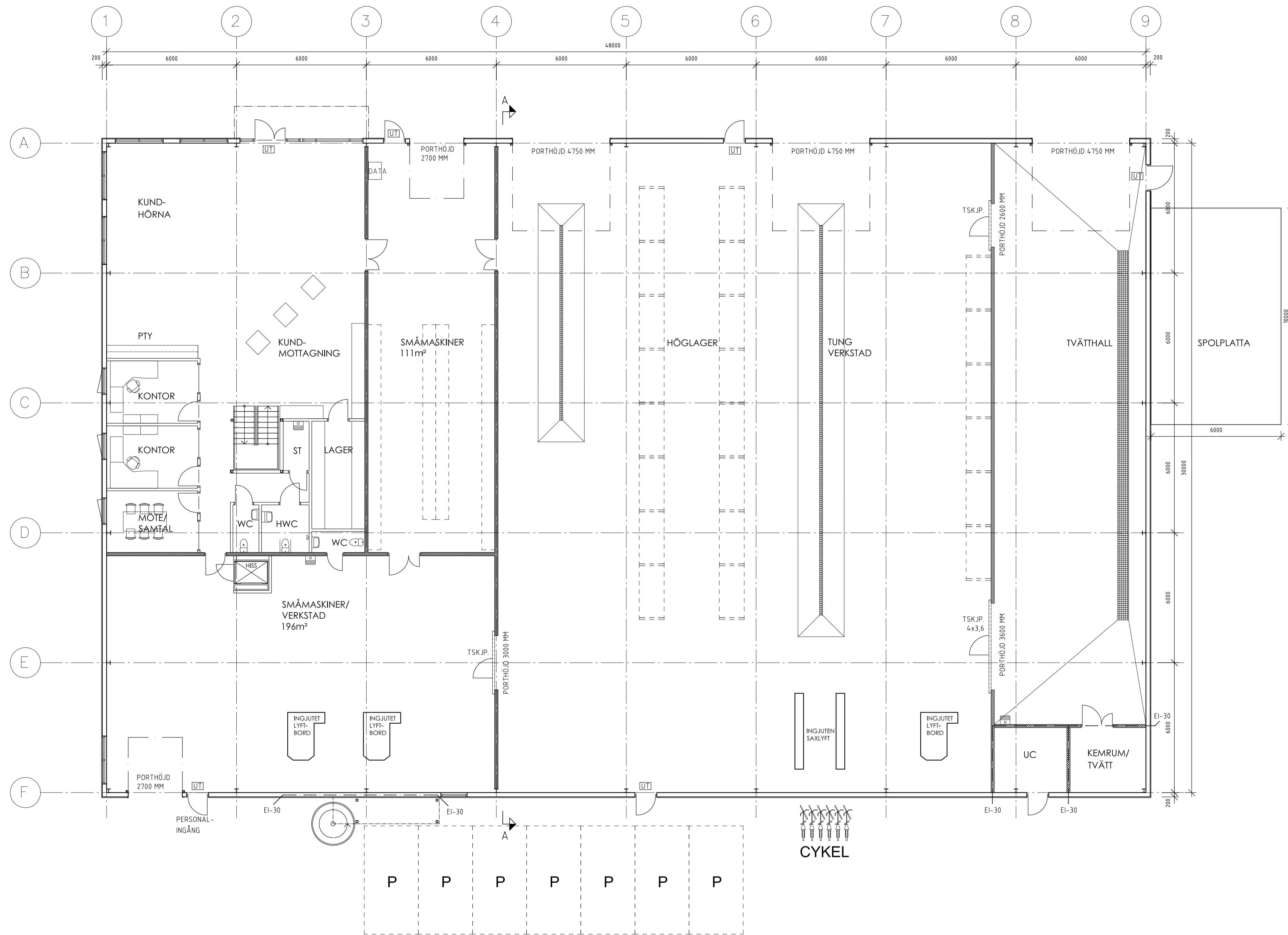


Byggherrens uppgifter:
Föreslagen höjd för källargolv öka.....
färdigt golv/sockelhöjd +.....

Format för utskrift: A3S
Koordinatsystem plan: SWEREF 99 16 30
Koordinatsystem höjd: RH 2000

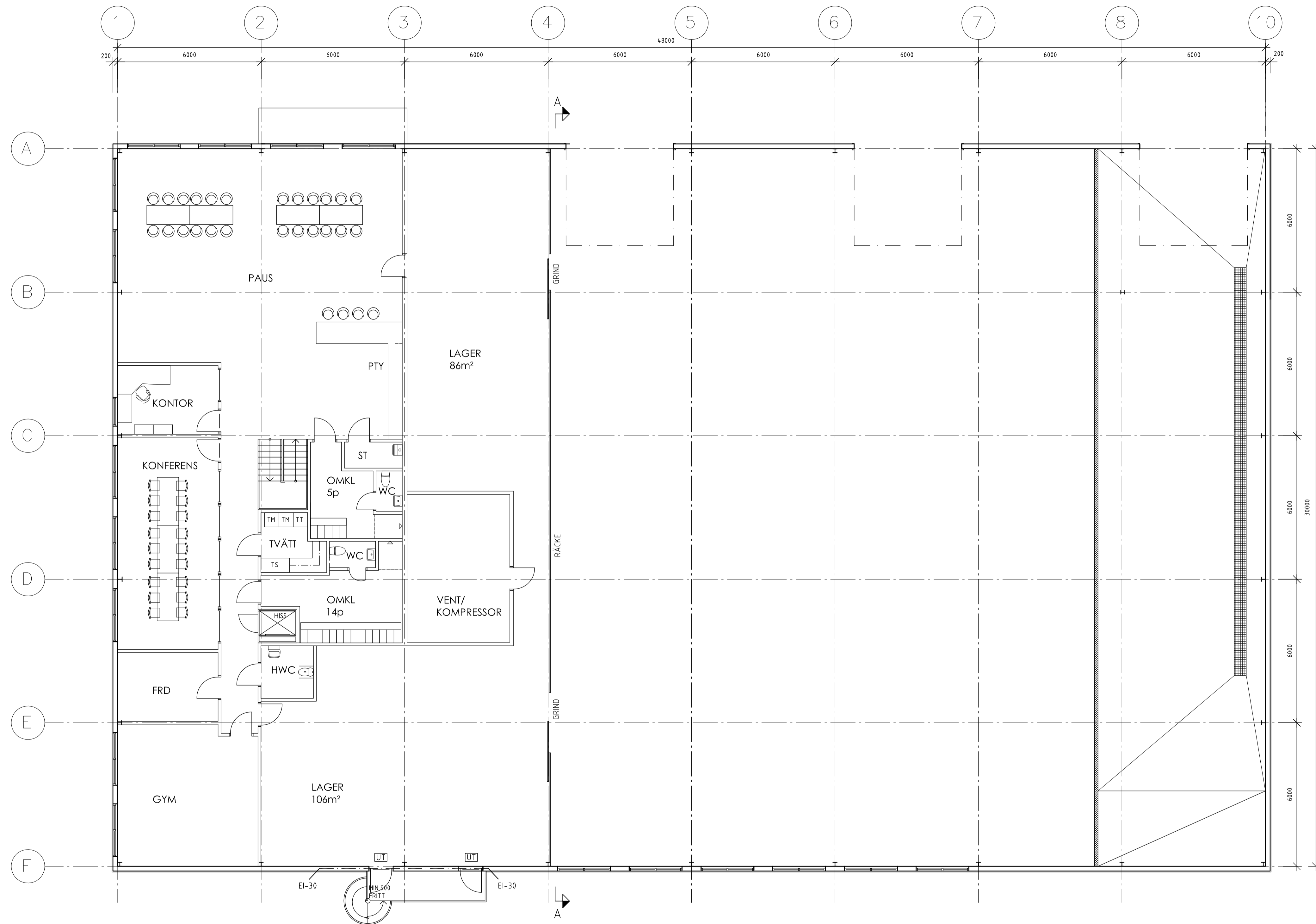
Mätning utförd av: Adam Månsson
Kartan upprättad av: Adam Månsson
Kartan kontrollerad av: Ronny Liljesson





BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	STIGN	DATUM
HANDLING				
BYGGLOVHANDLING				
HUSGERÅDET 2				
 Runmark's Arkitektprojektering AB				
UPPDRAG NR	RITAD/KONSTR AV	HANDELAGGARE		
DATUM	PROJEKTANSVARIG			
NYBYGGNAD AV INDUSTRILOKAL				
PLAN 1				
SKALA AV/Å3	NUMMER	BET		
1:100/1:200	A30-1			

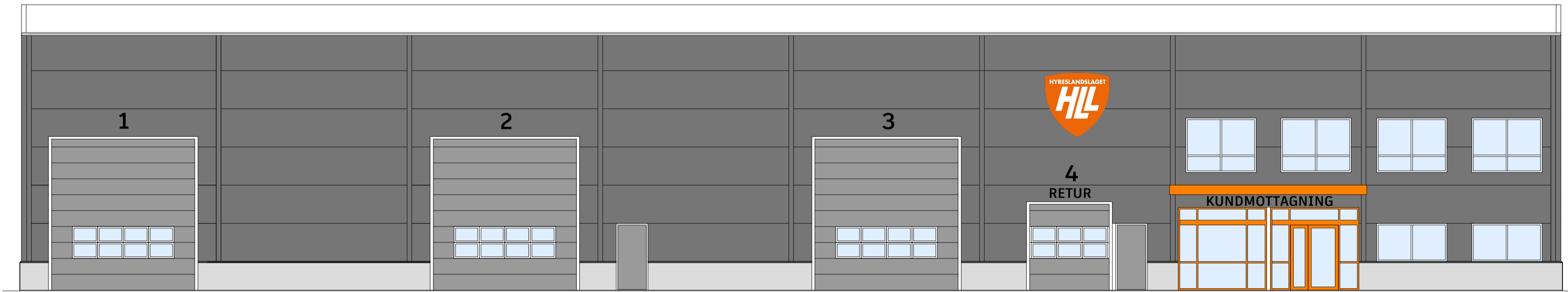
EXTERNA REFERENSER: RITN:FFU



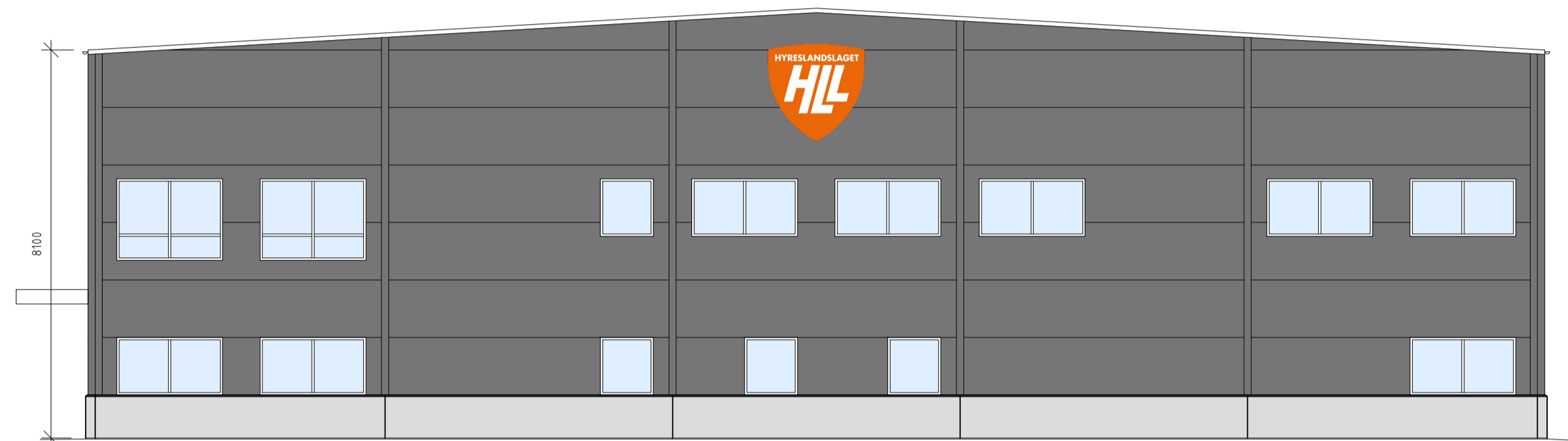
BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	STIGN	DATUM
BYGGLOVHANDLING				
HUSGERÅDET 2				
RUNMARK'S				
Arkitektprojektering AB				
UPPDRAG NR	RITAD/KONSTR AV	HANDELAGGARE		
DATUM	PROJEKTANSVARIG			
NYBYGGNAD AV INDUSTRILOKAL				
PLAN 2				
SKALA AV/Å3	NUMMER	BET		
1:100/1:200	A30-2			

BYGGLOVHANDLINGEN

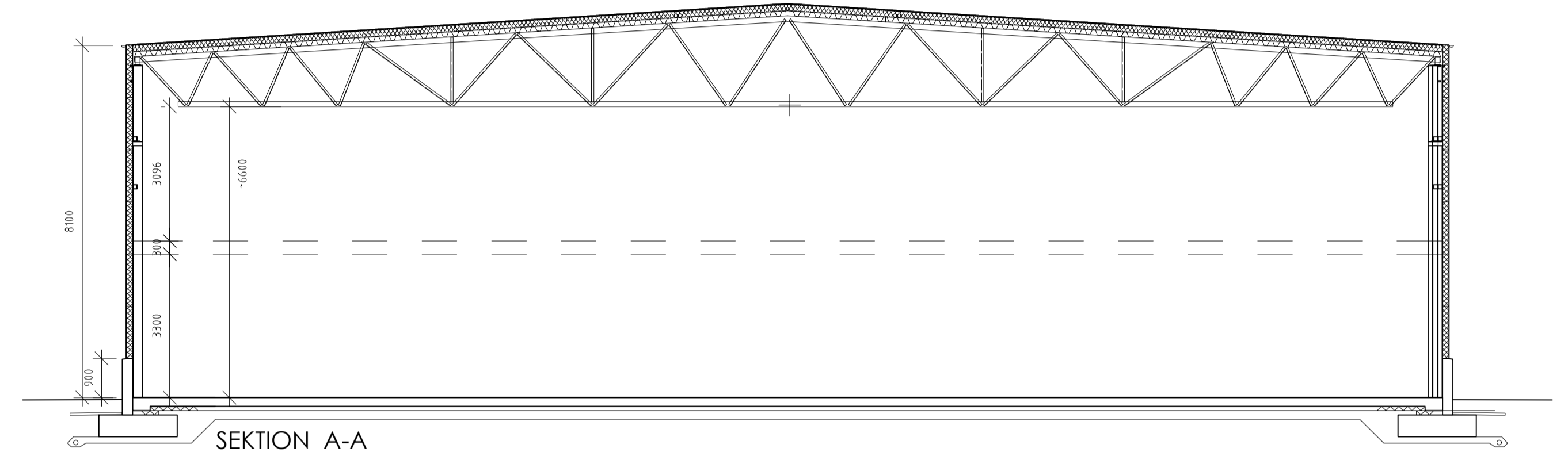
FILNAMN



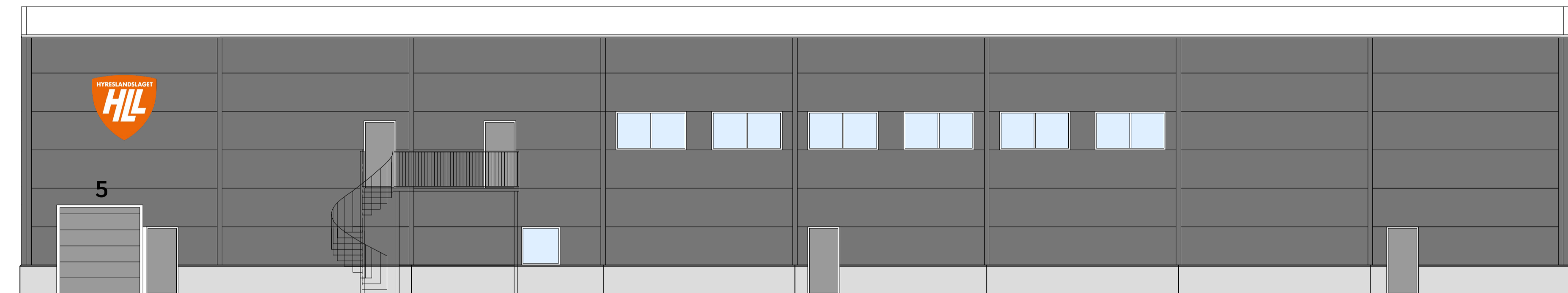
FASAD MOT NORR



FASAD MOT VÄSTER



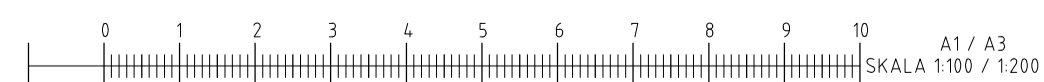
SEKTION A-A



FASAD MOT SÖDER



FASAD MOT ÖSTER



BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	SIGN	DATUM
HANDLING				
BYGGLOVHANDLING				
HUSGERÅDET 2				
 Arkitektprojektering AB				
UPPDRAG NR	RITAD/KONSTR AV	HANDELAGGARE		
DATUM	PROJEKTANSVARIG			
2024-03-08				
NYBYGGNAD AV INDUSTRILOKAL				
FASADER				
SKALA AV/Å3	NUMMER	BET		
1:100/1:200	A30-3			

Parkeringsutredning del av Kv Husgerådet 2, Kalmar.

Kalmar Kommun har upprättat en Parkeringsnorm för bil och cykel i Kalmar.

Enligt Kalmar Stads parkeringsnorm ligger Kv Husgerådet i zon C. Vi räknar även byggnaden som industri då det ej finns någon butik utan endast uthyrning och service med hämtning och återlämning.

Bilar

För bilar är kravet 8 platser för anställda samt 1 platser för besökare/1000 m2 BTA

Cyklar

För cyklar är kravet 3 platser för anställda samt 0,2 platser för besökare/1000 m2 BTA

Yta

BTA ca=1500 m2

Parkeringsbehov bil

Besökare = $1,5 \times 1 = 2$ p-platser.

Anställda = $1,5 \times 8 = 12$ p-platser

Parkeringsbehov cykel

Besökare = $1,5 \times 0,2 = 1$ p-platser.

Anställda = $1,5 \times 3 = 5$ p-platser

2024-01-09

Johan Runmark

RUNMARK'S

Arkitektprojektering AB

Från: Fanny Håkansson <fanny.hakansson@lwfastigheter.se>
Skickat: 2024-03-19 10:26
Till: Oskar Nylander <oskar.nylander@kalmar.se>
Ämne: Sv: Husgerådet 2
Bilagor: Parkeringstal.pdf

Hej Oskar,

Här kommer en redogörelse av verksamheten och motivering till att vi lämnat in en parkeringsberäkning på industri.

Hyseslandslagets verksamhet är dedikerad till att tillhandahålla maskiner från marknadens främsta leverantörer. Deras imponerande maskinpark omfattar en mångfald av enheter, från små till stora, inklusive liftar, bodar och vagnar.

En nyckelaspekt av deras service är att erbjuda service utöver det vanliga.

Det innebär bland annat att de levererar maskiner direkt till kund eller till kundernas arbetsplatser, vilket eliminerar behovet för kunderna att själva åka till depån för att hämta utrustningen.

För kundernas bekvämlighet och en effektivitet i depån har de också en "drive in"-service på depån.

Kunden behöver inte vänta eller gå in i någon butik; i stället är den utrustning de behöver för uthyrning redo för avhämtning och lastning direkt i deras fordon eller släpvagn.

Kunden åker till den plats på depån där produkten man ska hyra finns uppställd och där lastas den åt kunden, det kan vara på uppställningsytan eller direkt vid den port som tillhandahåller produkten.

Detta innebär att vi räknar byggnaden som industri, eftersom den inte fungerar som en traditionell butik utan fokuserar enbart på uthyrning och service med bekväm avhämtning och återlämning.

Är det något ytterligare du saknar för att komma vidare med bygglovet nu?

Med vänlig hälsning

Fanny Håkansson
Affärs- och Fastighetsutvecklare

LW Fastigheter
Västra Sjögatan 31
392 32 KALMAR

0480-21616
072-967 81 39

fanny.hakansson@lwfastigheter.se
www.lwfastigheter.se