

Handläggare
Avni Spahija

TJÄNSTESKRIVELSE

Datum
2022-11-17

Ärendebeteckning
SBN 2022/0175

Samhällsbyggnadsnämnden

Bygglövsbeslut för tillbyggnad av inglasat uterum samt balkong, Fjärilen 1 (2022–6459)

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden avslår bygglov för tillbyggnad av enbostadshus med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, eftersom åtgärden inte överensstämmer med detaljplanen och inte kan anses vara en liten avvikelse (9:31b-c §§ PBL).

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar om att avgiften för bygglov är 2415 kronor i enlighet med taxa antagen av kommunfullmäktige 2011-03-28 med senaste revidering antagen av kommunfullmäktige 2020-09-28.

Bakgrund

Ansökan avser tillbyggnad av enbostadshus med en byggnadsarea på 39 m². Befintlig byggnads fasadmaterial är tegel i vit och brun kulör. Utbyggnaden kommer att bli ett uterum med tillhörande balkong på taket. Tillbyggnaden placeras mot söder, samma sida som den nya infarten. Åtgärden placeras på prickad mark.

Samhällsbyggnadskontoret förslår avslag.

Skäl till beslut

Samhällsbyggnadskontoret anser att åtgärden avviker från detaljplanen avseende placeringen på prickad mark som inte får bebyggas.

Avvikelsen kan inte ses som liten eller förenlig med planens syfte

I en dom prövade MÖD bygglov för tillbyggnad med en balkong. Hela tillbyggnaden skulle uppföras på mark som enligt gällande detaljplan inte fick bebyggas, så kallad prickmark. Åtgärden avvek därför från detaljplanen. Syftet



med bestämmelsen var att låta marken mellan gatan och byggnad vara fri från ytterligare bebyggelse och på så sätt hålla en enhetlig linje mot gatan. Domstolen konstaterade att tillbyggnaden med balkongen skulle bryta denna linje och därmed påverka den avsedda karaktären på gatan. Med hänsyn till att åtgärden kunde förväntas få prejudicerande effekt i området ansåg MÖD att avvikelserna inte var liten och inte heller förenlig med detaljplanens syfte. Det saknades därför förutsättningar att ge bygglov. (MÖD 2018-04-06 mål nr P 4276–17)

Sammantaget anser Samhällsbyggnadsnämnden att avvikelserna gällande placering på prickad mark inte kan ses som en liten avvikelse enligt 9 kap. 31b § PBL varför bygglov ska avslås.

Planförutsättningar och fastighetsuppgifter

Tidpunkt när detaljplanen vann laga kraft: 1943 07 08

Fastighetsarea: 944 m²

Fastigheten omfattas av stadsplan [0880K-I:101](#). Bestämmelserna innebär bl.a. att fastigheten får bebyggas med högst 120 m². Prickad mark får inte bebyggas.

Yttranden

Åtgärden är sådan att berörda har underrättats om ansökan och getts tillfälle att yttra sig (enligt 9 kap. 25 § PBL). Ägare av Fjärilen 2, Tallhagen 2:8, Getingen 23, Ekoxen 6, och Ekoxen 8 har bedömts vara berörda.

Inga negativa synpunkter har inkommit.

Upplysningar

Sökanden har i sitt yttrande angivit en dom som praxis i frågan om systematiska avvikelser. Mål (P 12113–21)

Samhällsbyggnadskontoret bemöter yttrandet och bedömer domen som irrelevant i ärendet, då domen handlar om systematiska avvikelser gällande avstånd till tomtgräns.

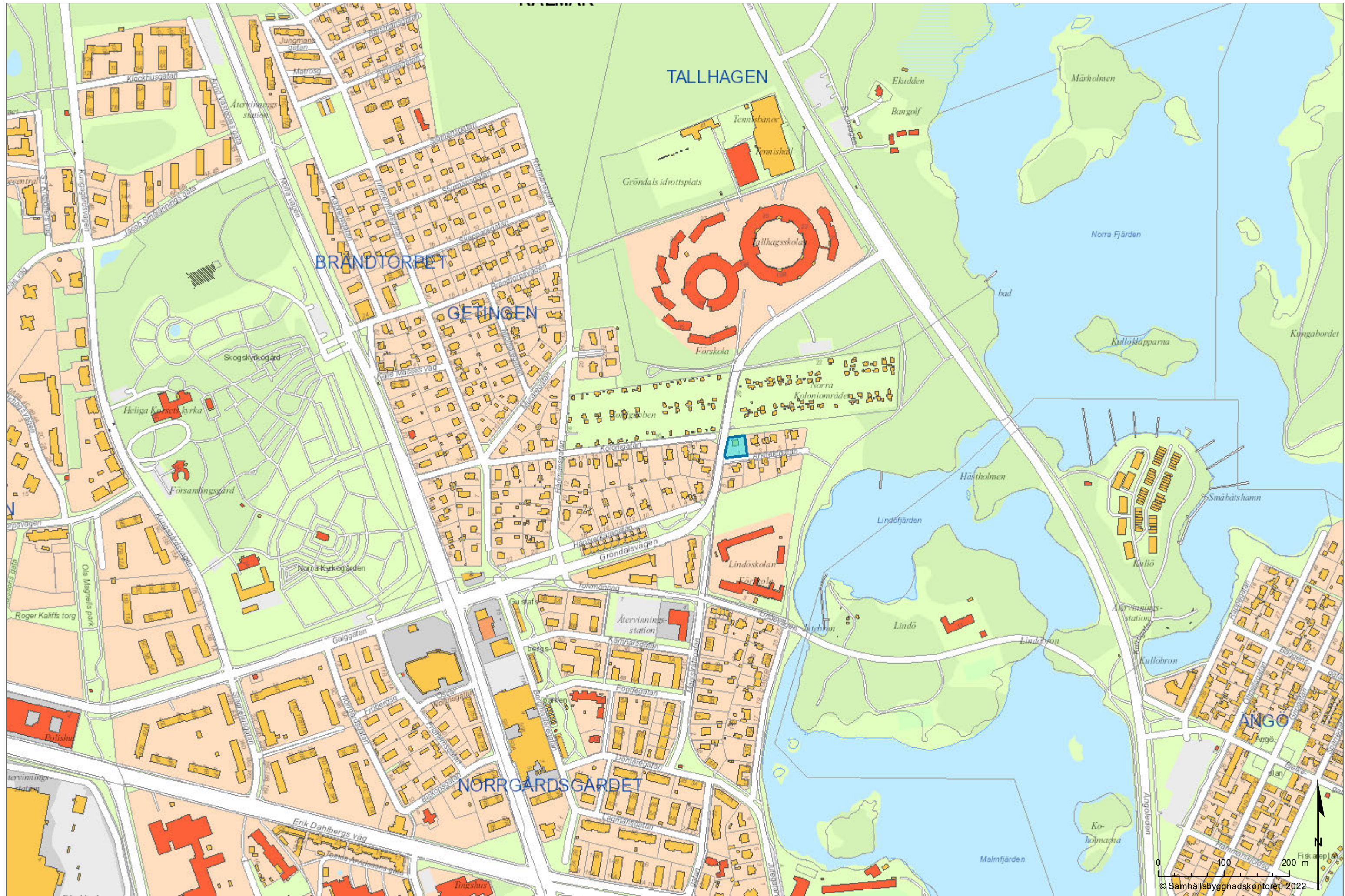
Detta beslut kan överklagas, *se bilaga Hur man överklagar*.

Avni Spahija
Byggnadsinspektör

Bilagor

- Nybyggnadskarta 2022-11-05
- Planritning 2022-11-05
- Fasadritning 2022-11-05
- Yttrande från sök 2022-11-05
- Yttrande från sök 2 2022-12-05
- Yttrande bemötande 2022-12-07

Ansvarig





Kalmar kommun

Förenklad nybyggnadskarta över

Fjärilen 1Upprättad på samhällsbyggnadskontoret/
verksamhet stadsingenjör 2022-09-07Adress och fastighet

Adress: Arkitektgatan 1

Fastighetens areal: 944 kvadratmeter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig.

Planer och bestämmelser

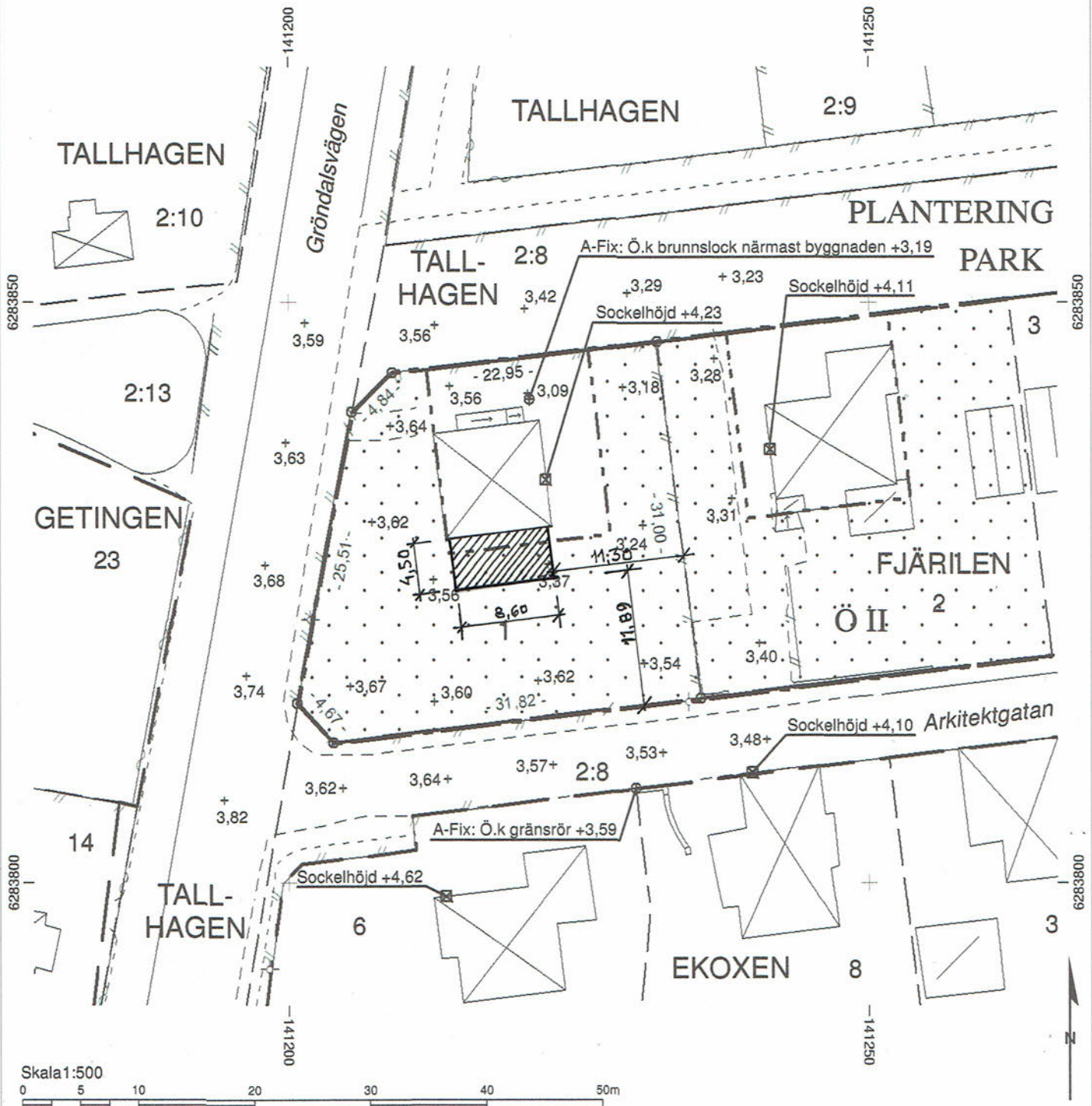
Stadsplan: 1943-07-08, 0880K-I:101

Genomförandetiden har gått ut

Planbestämmelser se bil A

Teckenförklaring:

	Traktgräns
	Fastighetsgräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns
	Befintlig markhöjd
	Elskåp
	Belysningsstolpe
	Marken får inte bebyggas



Skala 1:500

0 5 10 20 30 40 50m

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

Format för utskrift: A4S

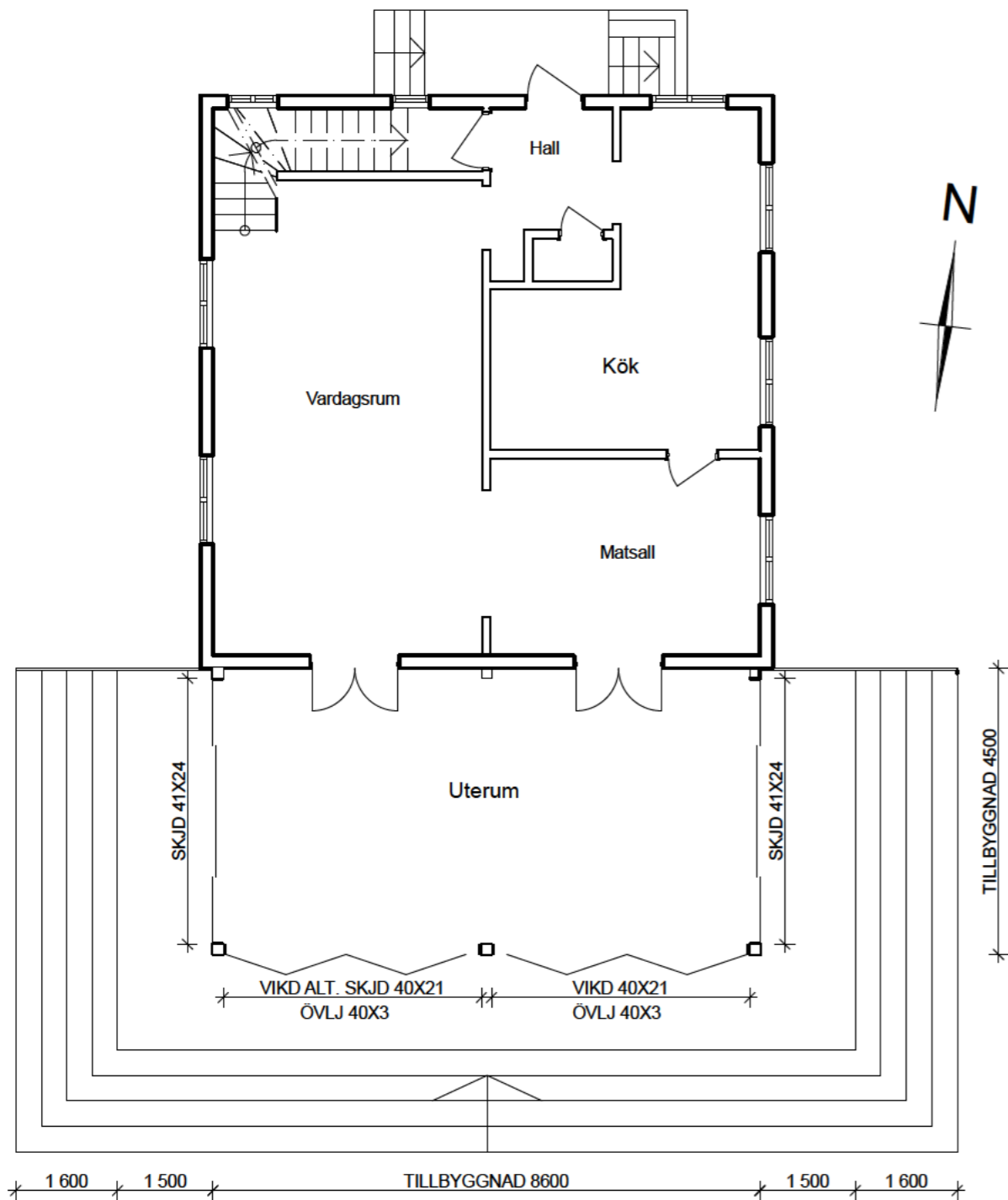
Koordinatsystem plan: SWEREF 99 16 30

Koordinatsystem höjd: RH 2000

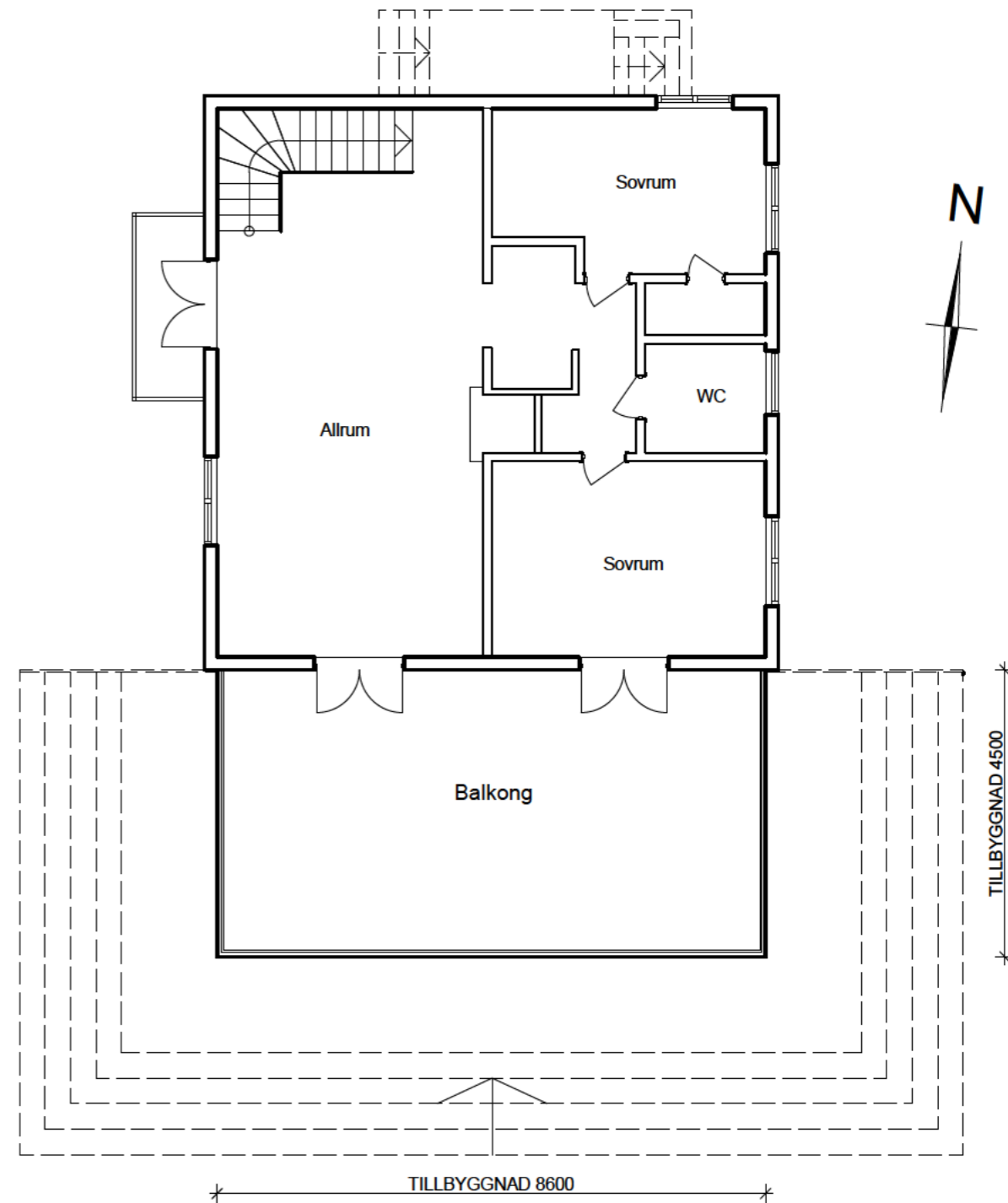
Mätning utförd av: Adam Månsson

Kartan upprättad av: Adam Månsson

Kartan kontrollerad av: Ronny Liljesson

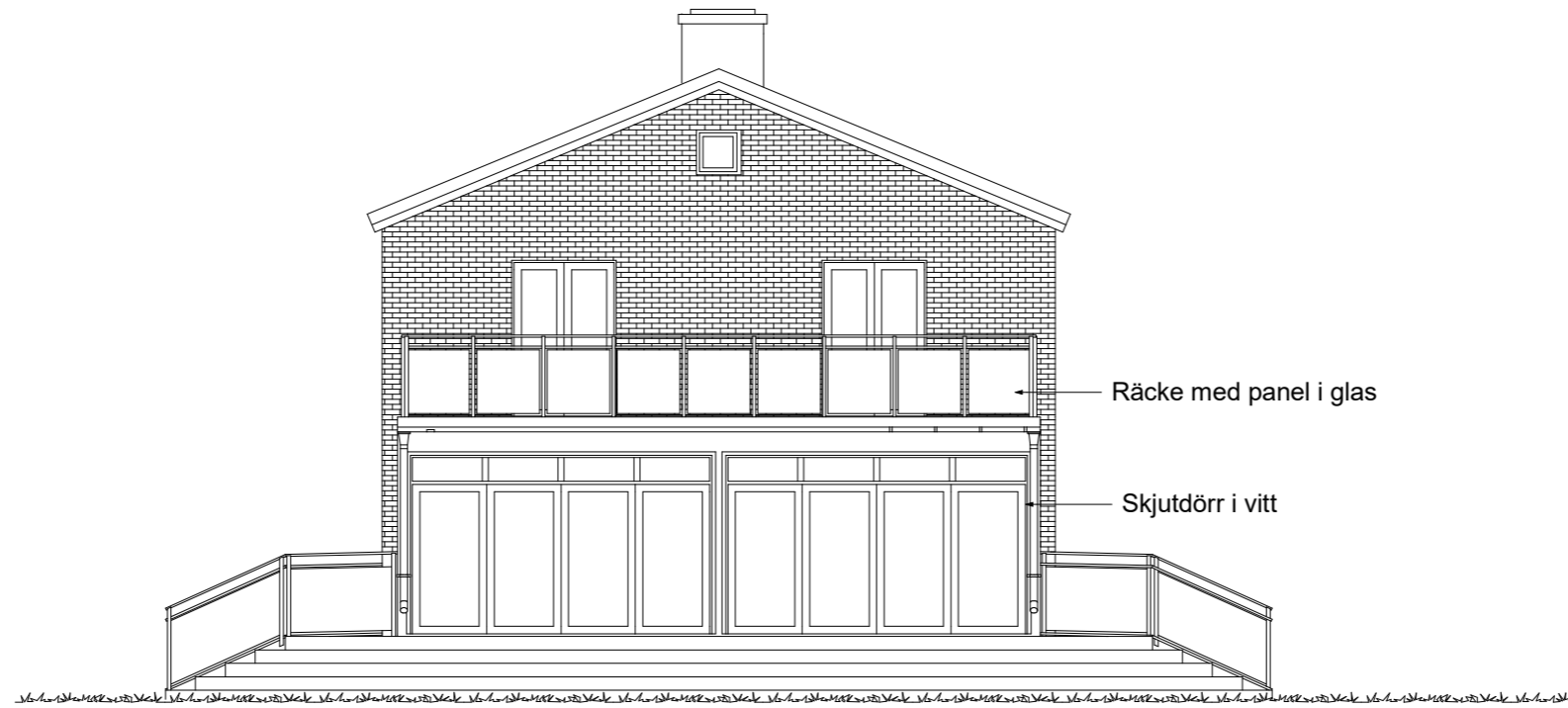


Entréplan

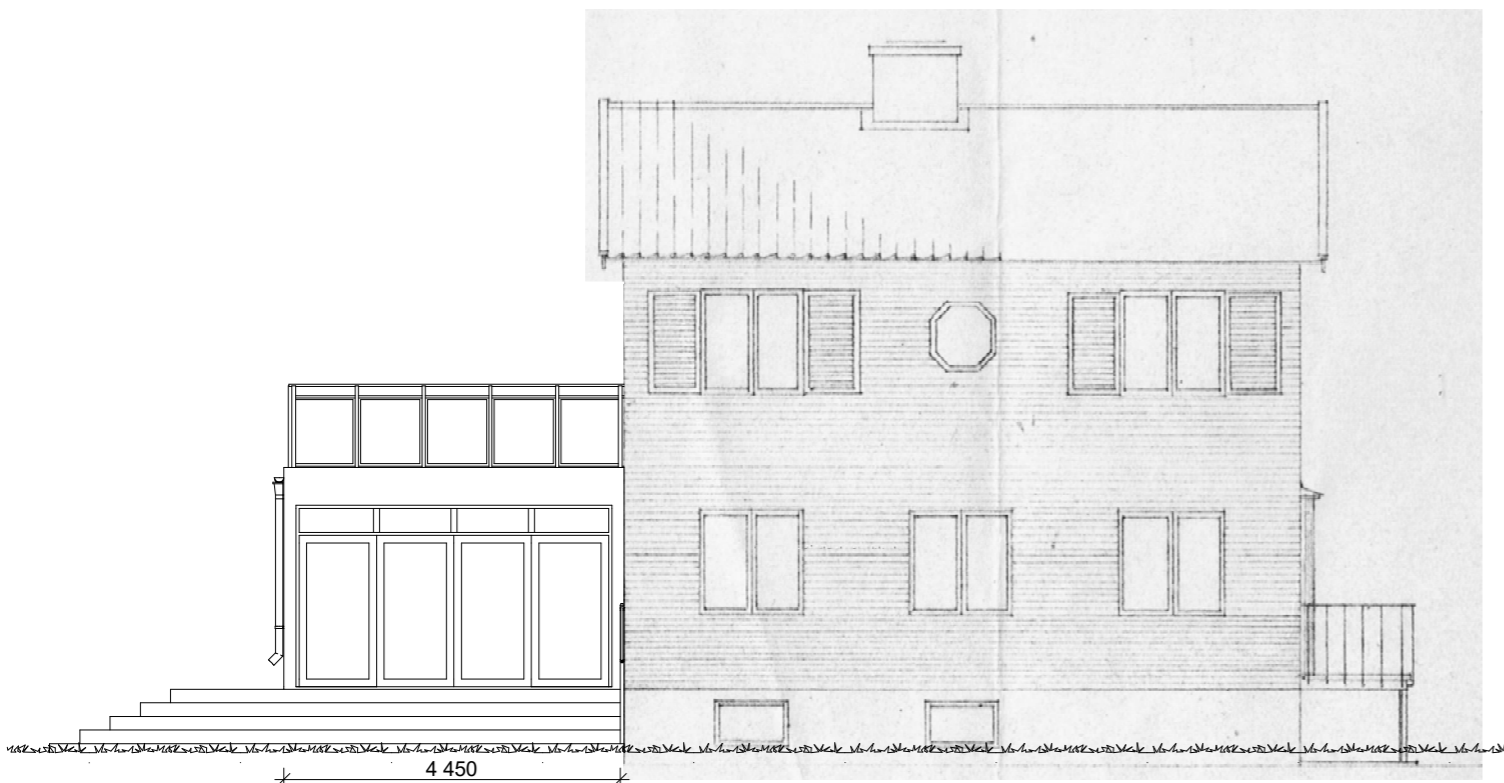


Plan 1

BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	SIGN	DATUM	BYGGLOVSHANDLING			LR BYGGLOVSKONSULT AB		
					SIGNATUR	RITAT AV Elena Manoura	HANDLÄGGARE Mats Johansson	Kalmar 0705260754, mats@lackebyritservice.se Besöksadress: Verkstadsgatan 1B		
					DATUM 2022-07-26	ANSVARIG Lars Berggren		TILLBYGGNAD INGLASSAD UTERUM M.BALKONG - Planritningar		
					FJÄRILEN 1 - Kalmar Arkitektgatan 1, 392 36			RITNINGNUM A-01	SKALA 1:100 (A3 L)	BET A



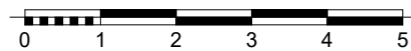
FASAD MOT SÖDER



FASAD MOT ÖSTER



FASAD MOT VÄSTER



BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	SIGN	DATUM	BYGGLOVSHANDLING			<i>LR BYGGLOVCONSULT AB</i> Kalmar 0705260754, mats@lackebyritservice.se Besöksadress: Verkstadsgatan 1B		
					SIGNATUR	RITAT AV Elena Manoura	HANDLÄGGARE Mats Johansson	TILLBYGGNAD INGLASSAD UTERUM M.BALKONG - Planritningar		
					DATUM 2022-07-26	ANSVARIG Lars Berggren		RITNINGNUM A-02	SKALA 1:100 (A3 L)	BET A
					FJÄRILEN 1 - Kalmar Arkitektgatan 1, 392 36					

Från: [REDACTED]
Skickat: 2022-11-07 20:26
Till: Avni.Spahija@kalmar.se
Ämne: FJÄRILEN 1 SBK-2022 6459-6
Kopia: sam.byggnadskontoret@kalmar.se
Bilagor: Bilaga till ansökan om tillbyggnad på Fjärilen 1.pdf

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.

Hej Avni!

Enligt vad som framgår av ansökan så är det praxis därför även min uppfattning att ett icke gynnande beslut inte vinner negativ rättskraft. Det innebär att samhällsbyggnadsnämnden ska pröva min ansökan och inte avvisa den eller hänvisa till möjligheten att överklaga. En viktig anledning till att betungande beslut får prövas upprepade gånger är att avgöranden som senare visar sig vara felaktiga inte ska bli bestående (jmf HFD 2019 ref. 61).

[REDACTED]

Från: Avni Spahija <Avni.Spahija@kalmar.se>

Skickat: den 7 november 2022 15:30

Till [REDACTED]

unless you recognize the sender.

Hej Lars.

Vi kommer inte att kunna handlägga ärende eftersom den samma har fått avslag från samhällsbyggnadsnämnden.

Jag vill påminna dig om att du kan överklaga beslutet inom 3 veckor från och med den dagen ni har tagit del av beslutet.

Värliga hälsningar

Avni Spahija

Byggnadsinspektör

0480-450000

Avni.Spahija@kalmar.se

Kalmar kommun | Samhällsbyggnadskontoret

Box 611 | 391 26 Kalmar

www.kalmar.se

Bilaga till ansökan om tillbyggnad på Fjärilen 1

Den 20 oktober 2022 nekades bygglov för tillbyggnad av samhällsbyggnadsnämnden. Som skäl till beslutet angav nämnden att bygglov inte kunde ges eftersom avvikelserna inte var en liten avvikelse.

Eftersom ett avslag inte vinner negativ rättskraft på det sättet att det inte kan prövas på nytt ansöker vi nu på nytt för samma åtgärd och vill ge följande motivering till varför vi anser att samhällsbyggnadsnämnden har möjlighet till att bevilja bygglov för tillbyggnaden.

Fastigheten Fjärilen 1 som omfattas av ansökan ingår i samma detaljplan som Fjärilen 3 till 4. Tidigare ingick även fastigheterna i kvarteret Ekoxen i samma detaljplan som fastställdes 1943 och gäller fortfarande.



Av bestämmelserna i detaljplanen framgår att varje fastighet får bebyggas med 120 kvm, punkprickad mark får inte bebyggas och byggnad får ges två våningar med byggnadshöjd av 7,2 meter. Vidare anges att nämnden får göra undantag för de bestämmelser som planen anger för hushöjd, våningsantal och taklutning.

På fastigheterna Fjärilen 1 till 4 har flera bygglov givits som har avvikit från detaljplanens bestämmelser. Bland annat har nämnden den 4 april 1951 gav lov för ett bostadshus på Fjärilen 4 där byggnadsrätten avsevärt överskreds samt att garaget fick en placering i tomtgräns mot grannen med dennes medgivande (se byggnadsnämndens beslut nr 179).

På samma fastighet gav nämnden den 20 november 1992 lov för ombyggnad av garage till ateljé samt nybyggnad av carport och fjärrilshus. Den tillåtna byggnadsarean överskreds ytterligare och avvikelserna uppgick därmed till 70 kvm. De nya byggnaderna placerades också helt på prickad mark som inte får bebyggas.

Den 11 juni 1991 gav lov för ombyggnad av bostadshus och nybyggnad av garage på fastigheten Fjärilen 3. Nybyggnationen innebar att högsta tillåtna byggnadsarean överskreds samt att garaget placerades helt på mark som inte får bebyggas.

Vidare gav nämnden lov för plank på Fjärilen 4 den 24 juni 2019. Planket placerades på mark som inte fick bebyggas.

Det kan även konstateras att det prickade områdena på fastigheterna Fjärilen 1-4 i stor omfattning försetts med byggnadsverk. Bland annat har Fjärilen 2 getts en pool och pooldäck samt ett större skärmtak på ca 25 kvm i samma byggnadslinje som den föreslagna tillbyggnaden som omfattas av ansökan.



Mark- och miljööverdomstolen fastställde i dom från den 21 oktober i år (P 12113–21) ny praxis i frågan om systematiska avvikelser kan göra det möjligt för byggnadsnämnden att fatta beslut om bygglov med avvikelse där avvikelsen tidigare och i andra fall hade varit för stor. Domen avsåg ett garage som placerats på ett avstånd om 1 meter från gräns mot 4,5 meter som planen tillät. Eftersom 39§ byggnadsstadgan skulle vara gällande innebar placeringen en avvikelse mot detaljplanen. Vid en sammantagen bedömning fann domstolen att det har förekommit en systematisk dispensgivning i området och att garagets placering en meter från gräns mot granntomt därför ska betraktas som en liten avvikelse.

Det är vår uppfattning att eftersom bostadshusen inom planområdet placeras mot norr behöver ett uterum placeras mot söder för att kunna genomföras. Samhällsbyggnadsnämnden har dessutom över tid medgett till avvikelser i sådan omfattning att detaljplanen, i det avseende som gäller bebyggelse på prickmark till stora delar tappat sin betydelse. Tillsammans med det faktum att den aktuella fastigheten, Fjärilen 1 inte tidigare beviljats lov med avvikelse borde innebära att nämnden sammantaget kan ge lov för den ansökta tillbyggnaden.

██████████

Fjärilen 1 i byggnadslinje mot öster. Tillbyggnad på Fjärilen 2 syns i vitt.



Fjärilen 2. Tillbyggnad på Fjärilen 2 syns i förgrunden.



Arkitektgatan 1. Aktuell bild 2022-11-05.



Samhällsbyggnadskontoret bemöter yttrandet från sökanden.

Sökanden i sitt yttrande har angivit en dom som praxis i frågan om systematiska avvikelser.

”Mark- och miljööverdomstolen fastställde i dom från den 21 oktober i år (P 12113–21) ny praxis i frågan om systematiska avvikelser kan göra det möjligt för byggnadsnämnden att fatta beslut om bygglov med avvikelse där avvikelsen tidigare och i andra fall hade varit för stor. Domen avsåg ett garage som placerats på ett avstånd om 1 meter från gräns mot 4,5 meter som planen tillät. Eftersom 39§ byggnadsstadgan skulle vara gällande innebar placeringen en avvikelse mot detaljplanen. Vid en sammantagen bedömning fann domstolen att det har förekommit en systematisk dispensgivning i området och att garagets placering en meter från gräns mot granntomt därför ska betraktas som en liten avvikelse.”

Samhällsbyggnadskontoret ser det här domen som irrelevant i ärendet då domen handlar om avstånd till tomtgräns som regleras av 39§ byggnadsstadgan.

Samhällsbyggnadskontoret menar också att domen handlar om systematiska avvikelser i den bemärkelsen att i 11 fastigheter har byggts garage och av dessa har sju fastigheter beviljats bygglov för garage i tomtgräns eller upp till 1 meter från tomtgräns.

”Nämnden har i sitt beslut anført bl.a. följande. På de flesta fastigheter med garage inom aktuell detaljplan har garaget placerats närmare tomtgräns än 4,5 meter. I aktuellt kvarter (B-C) finns 12 fastigheter varav 11 har garage. Av dessa har sju fastigheter beviljats bygglov för garage i tomtgräns eller upp till 1 meter från tomtgräns innan APBL trädde i kraft. Fler tomter inom aktuellt planområde hade kunnat detaljstuderas men utifrån detta urval görs bedömningen att det har skett en systematisk dispensgivning för ett flertal fastigheter inom samma område och kvarter.” Mål (P 12113–21)

I det aktuella ärendet har ingen fastighet i kvarteret beviljats bygglov för samma eller liknande åtgärd, därför inte kan se ovan nämnda domen som relevant.

Avni Spahija
Byggnadsinspektör