

Handläggare  
Avni Spahija

## TJÄNSTESKRIVELSE

Datum  
2022-11-17

Ärendebeteckning  
SBN 2022/0176

Samhällsbyggnadsnämnden

# Bygglövsbeslut för tillbyggnad av enbostadshus, Rev 4:14 (2022-6640)

## 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 bygglovet är 2 415,00 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. Tillbyggnaden omfattar en takkupa som sträcker sig från byggnadens västra sida över till den östra sidan med en totalhöjd på 6,00 meter samt lyftning av befintligt tak i samma totalhöjd som tillbyggnaden för att slutligen skapa en hel våning. På den västra sidan livar kupan med byggnadens fasad och på den östra sidan, entrésidan, utgör kupan en frontespis. Frontespisen får en byggnadsarea på 5,8 m<sup>2</sup>.

Ärende har tidigare varit i nämnd och har beviljats bygglov med avvikelse. Samhällsbyggnadskontoret har kommit till kännedom att byggnationen har påbörjats utan startbesked, när byggnadsinspektörer kom på platsbesök upptäckte de att byggnationen inte stämde överens med bygglovet, därför öppnades tillsynsärende, SBK-2022-6450. Samhällsbyggnadskontoret föreslår ett avslag.



**Skäl till beslut**

Samhällsbyggnadskontoret anser att åtgärden avviker från detaljplanen avseende tillåten byggnadsarea och tillåten totalhöjd, byggnadshöjd, samt antal våningsplan.

**Byggnadsarea**

Detaljplanen tillåter en största byggnadsarea för huvudbyggnad om 120 m<sup>2</sup>. Befintlig huvudbyggnad har en byggnadsarea på 153 m<sup>2</sup>. Tillsammans med sökt åtgärd på 5,8 m<sup>2</sup> skulle huvudbyggnadens byggnadsarea överskridas ytterligare och uppgå till 158,8 m<sup>2</sup>, en överyta på 38,8 m<sup>2</sup> (32 %).

**Totalhöjd samt byggnadshöjd**

I detaljplanen tillåts en högsta totalhöjd på 5,5 m. Totalhöjd innefattar uppstickande delar ovan taknocken såsom skorstenar, antenner och dylikt. Totalhöjd används för att begränsa höjden på byggnader i ett område med kulturhistoriska värden och där det ska finnas fria siktlinjer. Enligt Kalmar kommuns översiktsplan (ÖP 90) är hela Skäggenäshalvön av riksintresse för natur- och kulturminnesvärden samt beläget inom kustområde av riksintresse. Vid exploatering/bebyggelse måste anpassning ske till områdets värden. I planbeskrivningen framgår att befintliga hus är genomgående låga enplanshus och att ny bebyggelse därav ska utgöras av renodlade enplanshus med låg takresning.

I detaljplanen tillåts en högsta byggnadshöjd på 3,50 meter.

Sökt åtgärd får en totalhöjd på 6,00 meter vilket överskrider den tillåtna på 5,5 meter med 0,5 meter och byggnadshöjd på 5,605 meter av tillåtet 3,5 meter som överstiger med 2,105 meter.

Av rättsfall från MÖD framgår att omständigheterna i det enskilda ärendet är av stor vikt och att det alltid är en bedömning i det enskilda fallet. Enligt rättspraxis går det inte att säga att en viss procents överskridande av tillåten byggnadsarea eller överskridande av högsta tillåtna byggnadshöjd alltid är en liten avvikelse. Exempel på omständigheter som har haft betydelse för bedömningen är omgivningens skala och karaktär samt om avvikelsen har behövts för att ge byggnaden en bättre planlösning eller av byggnadstekniska skäl. (MÖD 2018-04-20 mål nr P 11778–17/MÖD 2018:4 och MÖD 2013-08-29 mål nr P 601–13)

**MÖD 2022:4**

Bygglov för flerbostadshus med frontespiser: beräkning av byggnadshöjd och våningsantal. Mark- och miljööverdomstolen har konstaterat att frontespiser inte omfattades av en undantagsbestämmelse i detaljplanen avseende takkupor vid beräkning av byggnadshöjd. Frontespiserna har, enligt stadgad praxis, beaktats vid beräkningen av byggnadshöjden då de var förhållandevis höga och upptog en stor del av fasadens längd och därmed gjorde att byggnaden uppfattades som högre. Detta fick även till följd att byggnadens tredje plan (vinden) utgjorde en våning. Byggnaden avvek därför från detaljplanen såväl avseende byggnadshöjd som antal våningar och då ingen av avvikelserna kunde ses som liten har bygglovsbeslutet upphävts.

Samhällsbyggnadskontoret finner ingen anledning att i aktuellt ärende avvika från den rättspraxis som Mark- och miljödomstolen har fastställt gällande tillämpningen av liten avvikelse enligt 9 kap. 31b §.

Sammantaget anser Samhällsbyggnadsnämnden att avvikelsen som avser överskridande av tillåten byggnadsarea på huvudbyggnaden med 32 % tillsammans med den överskridna totalhöjden med 0,50 meter inte kan ses som en liten avvikelse enligt 9 kap. 31b § PBL, byggnadshöjden överskrider med 2,105 meter, samt att ett extra våningsplan tillskapas, varför bygglov ska avslås.

### **Planförutsättningar och fastighetsuppgifter**

Tidpunkt när detaljplanen vann laga kraft: 1999-06-10

Fastighetsarea: 1395 m<sup>2</sup>

Fastigheten omfattas av detaljplan REV 2:25 OCH 4:1, DEL AV M.FL.FASTIGHETER PÅ REVSUDDEN 0880K-P99/07. Bestämmelserna innebär bl.a. att största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad är 120 m<sup>2</sup> och högsta tillåtna totalhöjd är 5,5 meter, samt endast källarlösa hus i en plan får uppföras.

### **Kulturmiljövården**

Området är av riksintresse för kulturmiljövården. Av beskrivningen av riksintresset framgår att Ryssby-Skäggenäs kommunikations-, kust- och skärgårdsmiljö som utvecklats där inland möter kust och där passagen över till Öland är som närmast.

### **Yttranden**

Åtgärden är sådan att berörda har underrättats om ansökan och getts tillfälle att yttra sig (enligt 9 kap. 25 § PBL). Ägare av Rev 4:13, Rev 4:19, Rev 4:23, Rev 4:27 och Rev 4:29 har bedömts vara berörda.

Följande synpunkter har inkommit:

Fulviksvägens samfällighetsförening anser att kommunen ska bevaka att detaljplanen följs utan att överlåta ansvaret på grannarna.

Fastighetsägare till Rev 4:29 skriver att de motsätter sig ytterligare avvikelser då deras vy mot havet och miljön påverkas negativt.

Synpunkter har även inkommit från andra boenden som inte räknas som rågrannar och sakägare i ärendet.

Alla yttranden bifogas i sin helhet till samhällsbyggnadsnämnden.

## Bilagor

Situationsplan	2022-11-14
Planritning	2022-11-14
Fasadritning	2022-11-14
Sektionsritning	2022-11-17
Yttrande från fastighetsägaren	2022-11-25
Protokoll tillsynsbesök	2022-11-09

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

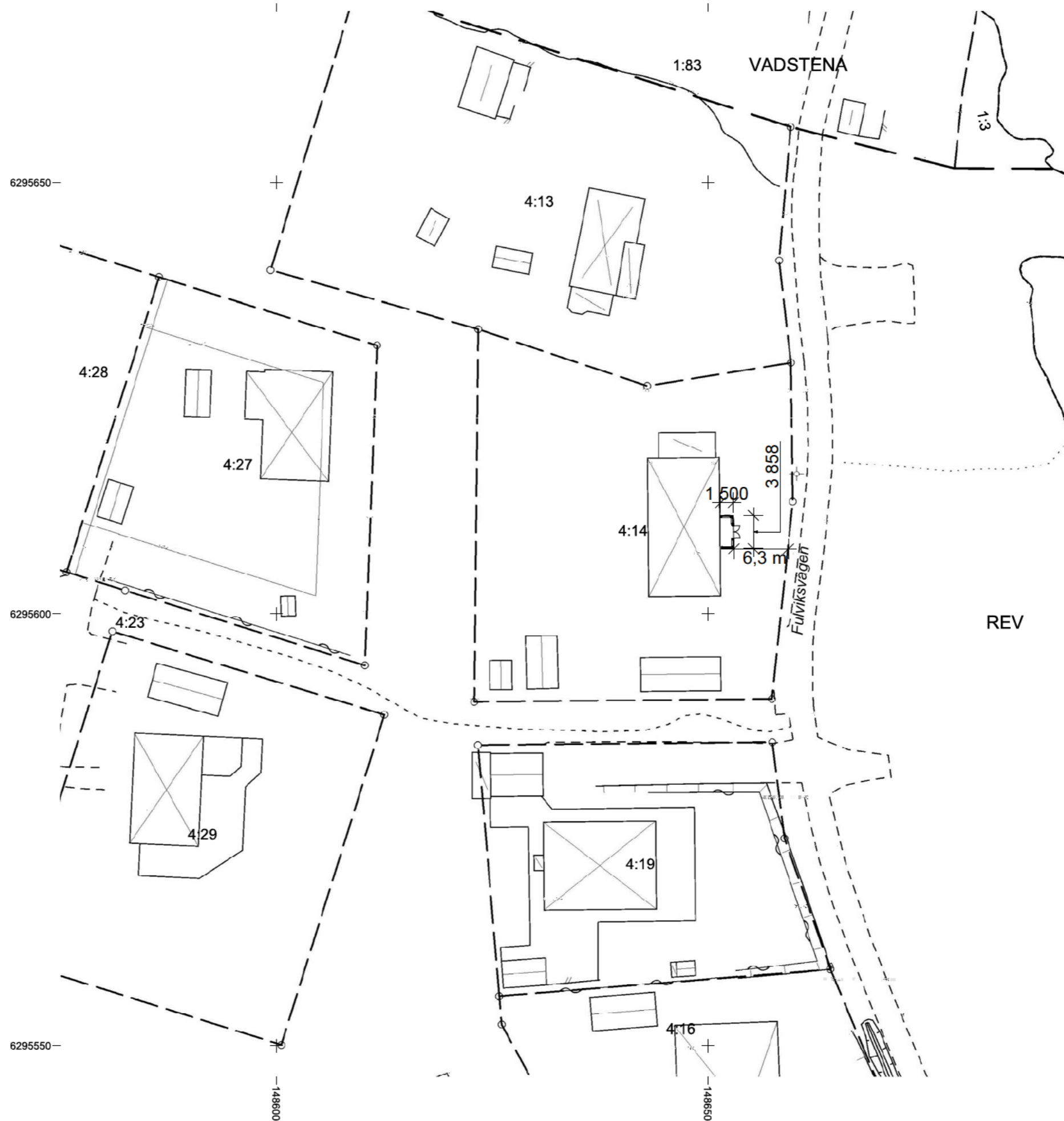


**OBS!**

EJ KONTROLLERAD PÅ MARKEN.

Fastighetsgränser i kartan är översiktliga och saknar rättsverkan, jämför beslut i lantmäterihandlingar och fastighetsrättslig karta. Mindre avvikelser från byggnaders och andra objekts exakta läge kan förekomma då inmätning på marken ej skett.

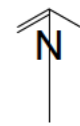
EVENTUELLA LEDNINGAR REDOVISAS EJ.



FÖRKLARINGAR

TILLBYGGNAD SAMT  
AVSTÅND TILL  
TOMTGRÄNS MOT GATA  
ÄR MÄTTSAT.

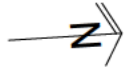
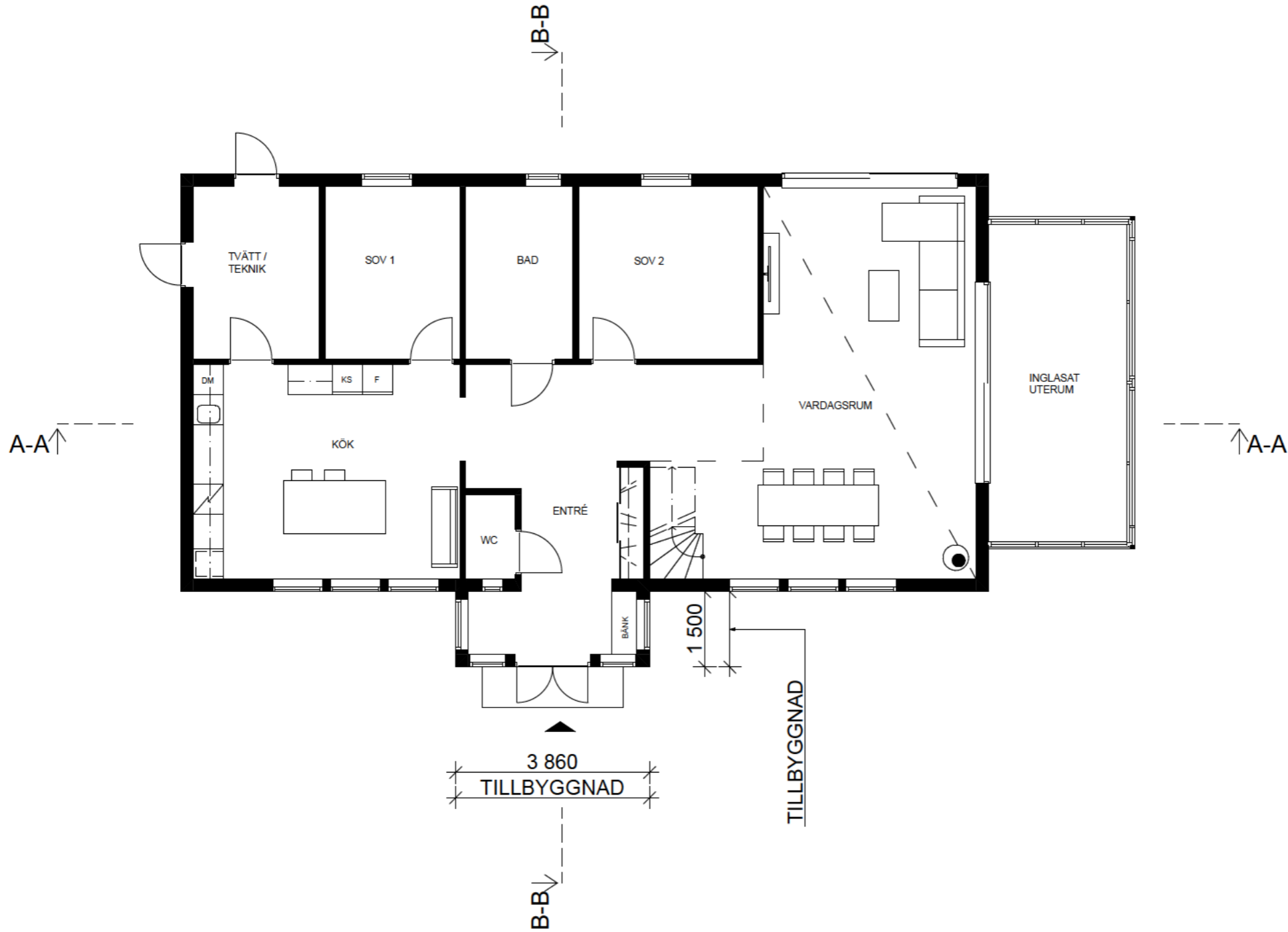
Skala: 1:500 Format för utskrift: A3



BET	ÄNDRING/ÄNDR	DATUM	BGR
<b>TILLBYGGNAD</b>			
<b>REV 4:14</b>			
UPPDRAG NR	RTID/AJ	HÄNLAGGARE	
DATUM	WK	ANSVARIG	
2021-08-14			
SITUATIONSPLAN			
SKALA A3	NUMMER	BET	
1:500	A-01-1-100	A	

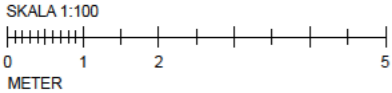
FÖRKLARINGAR

TILLBYGGNAD ÄR  
MÄTTSAT  
BYA TILLBYGGNAD 6 KVM

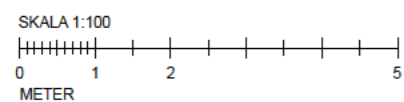
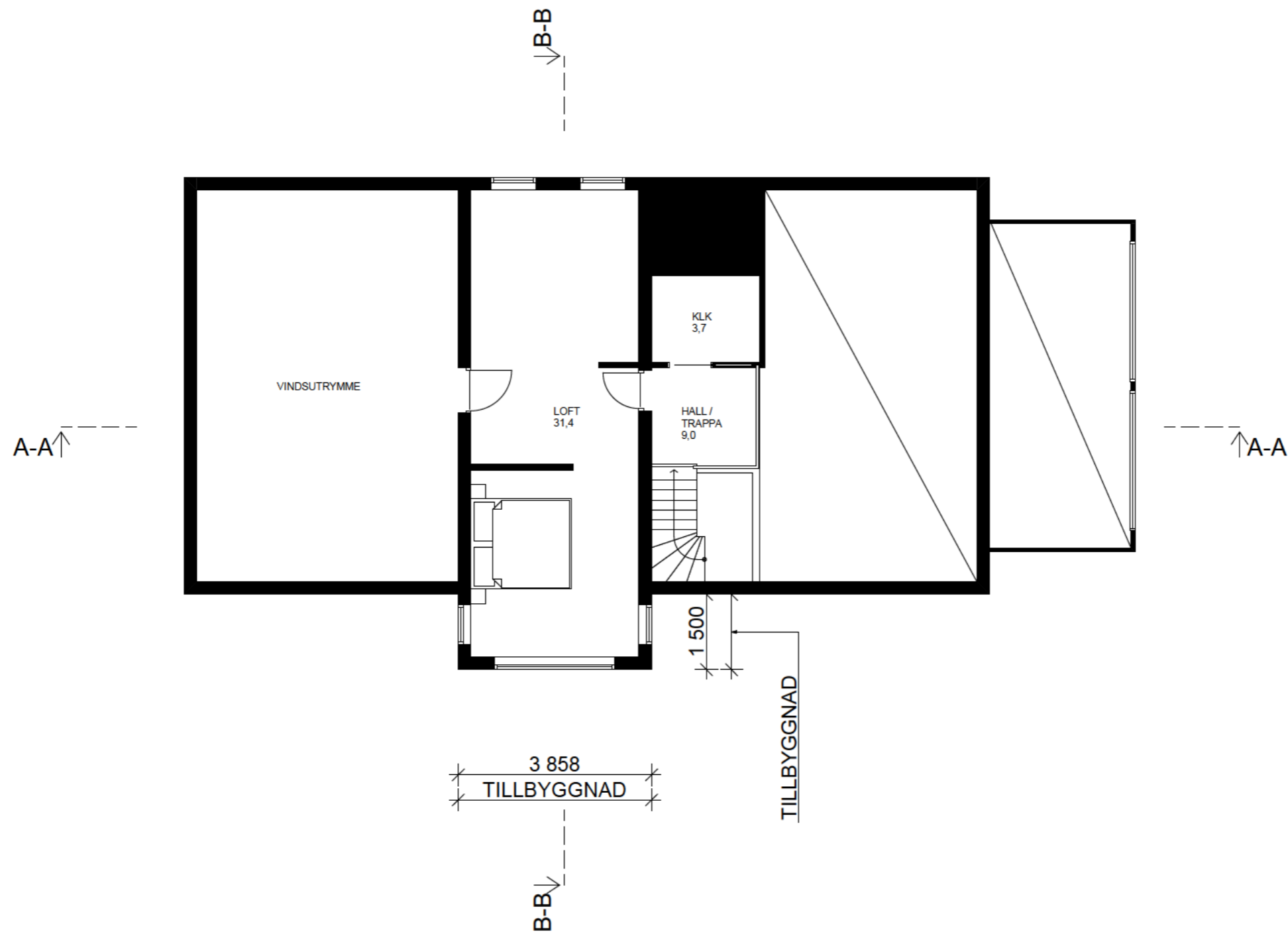


**Architecta**  
Arkitekt Kalmar

BET	ÄNDRING / VISER	DATUM	Sign.
<b>TILLBYGGNAD</b>			
<b>REV 4:14</b>			
UPPDRAG NR	RTID / A/	HÄNDELSE	
DATUM	WK	ANSVARIG	
2021-08-14			
<b>PLAN 0</b>			
SKALA A3	NUMMER	BET	
1:100	A-40-1-100	A	



FÖRKLARINGAR  
 NYTT LOFT MED NYA  
 TAKKUPOR  
 BYA TILLBYGGNAD 6 KVM



**Architector**  
 Arkitekt Kalmar

BET	ÄNDRING / VISER	DATUM	Sign.
-----	-----------------	-------	-------

TILLBYGGNAD

REV 4:14

UPPDRAG NR	RTID / V	HANDLÄGGARE
------------	----------	-------------

DATUM	ANSVARIG
-------	----------

2021-08-14

PLAN 1

SKALA: A3	NUMMER	BET
-----------	--------	-----

1:100 A-40-1-101 A

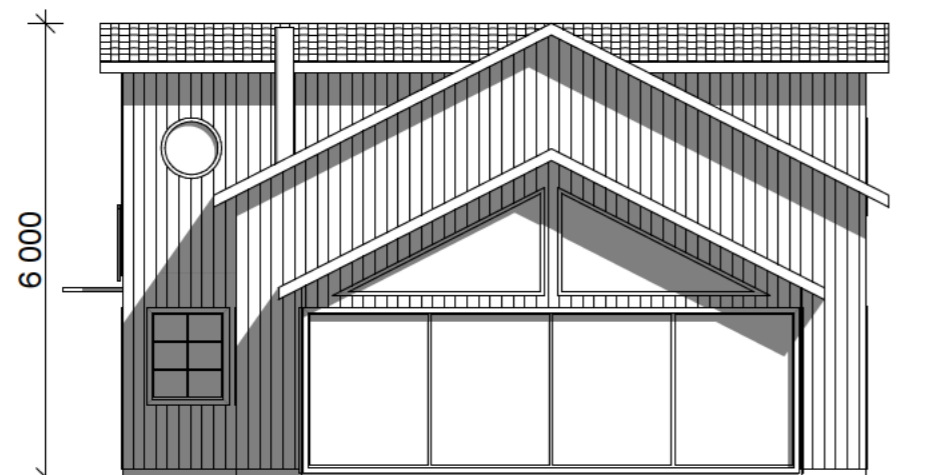


FÖRKLARINGAR

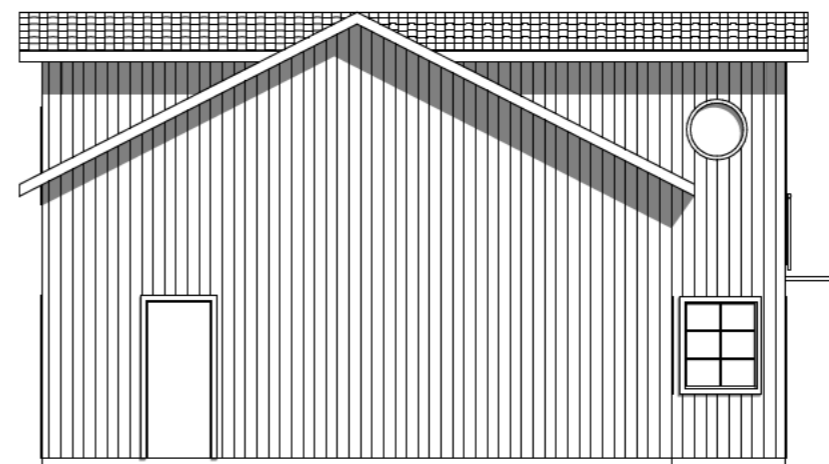
FASADER: STÅENDE TRÄPANEL

TAK: BETONGPANNOR

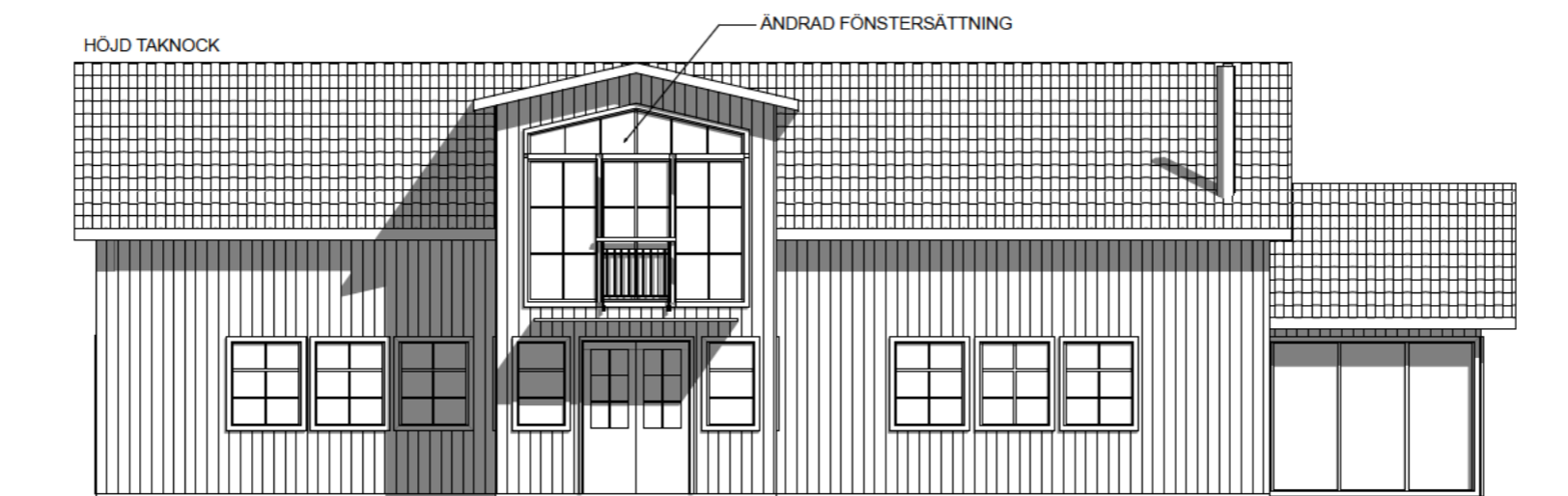
GRUND: PLATTA PÅ MARK



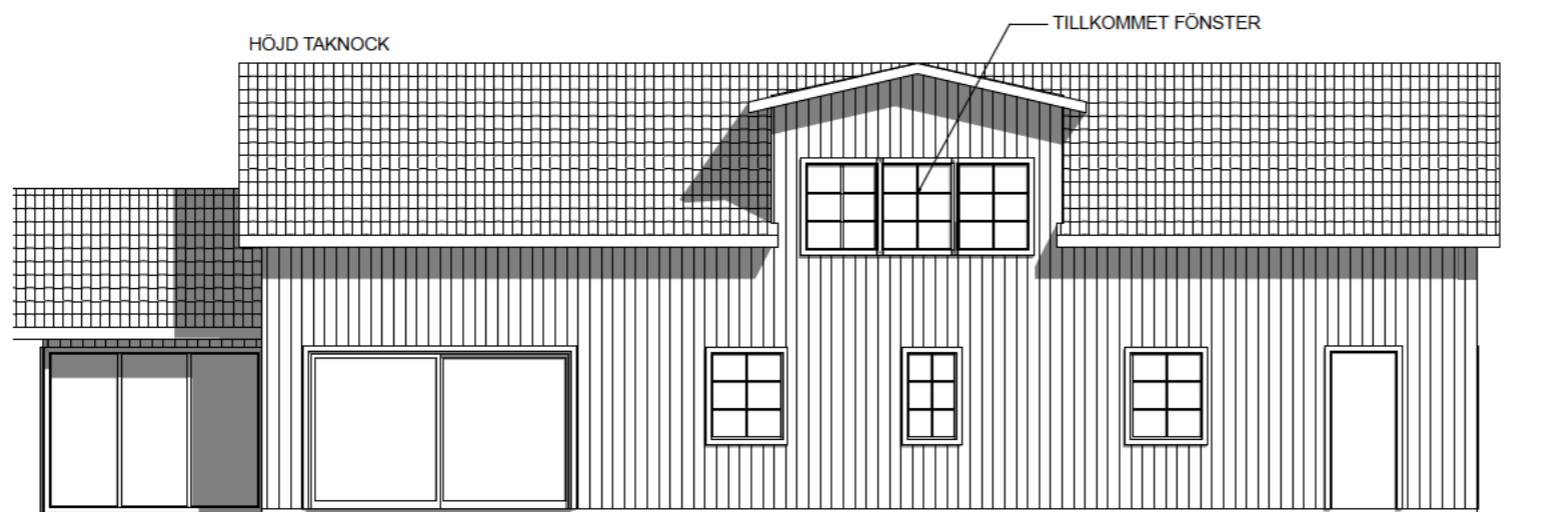
FASAD MOT NORR



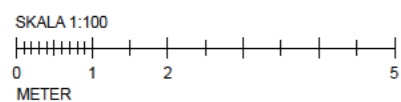
FASAD MOT SÖDER



FASAD MOT ÖST



FASAD MOT VÄST



BET	ÄNDRING AVSER	DATUM	Sign.
-----	---------------	-------	-------

TILLBYGGNAD

REV 4:14

UPPDRAG NR	RTID/A/	HANDLAGGARE
------------	---------	-------------

DRTUM	WK	ANSVARIG
-------	----	----------

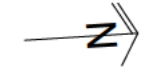
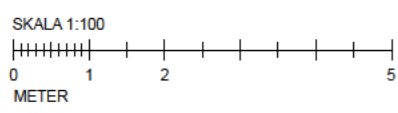
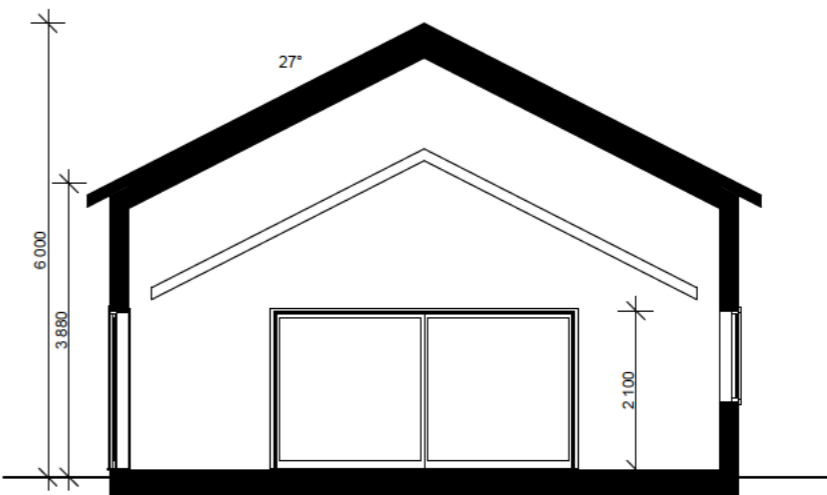
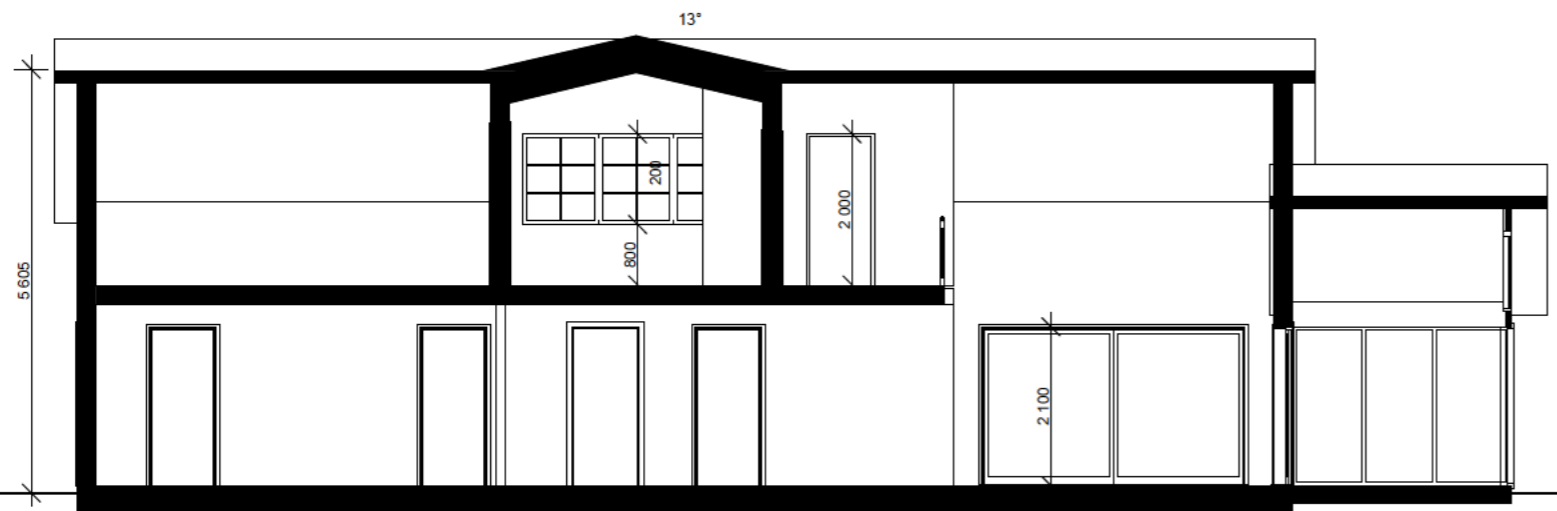
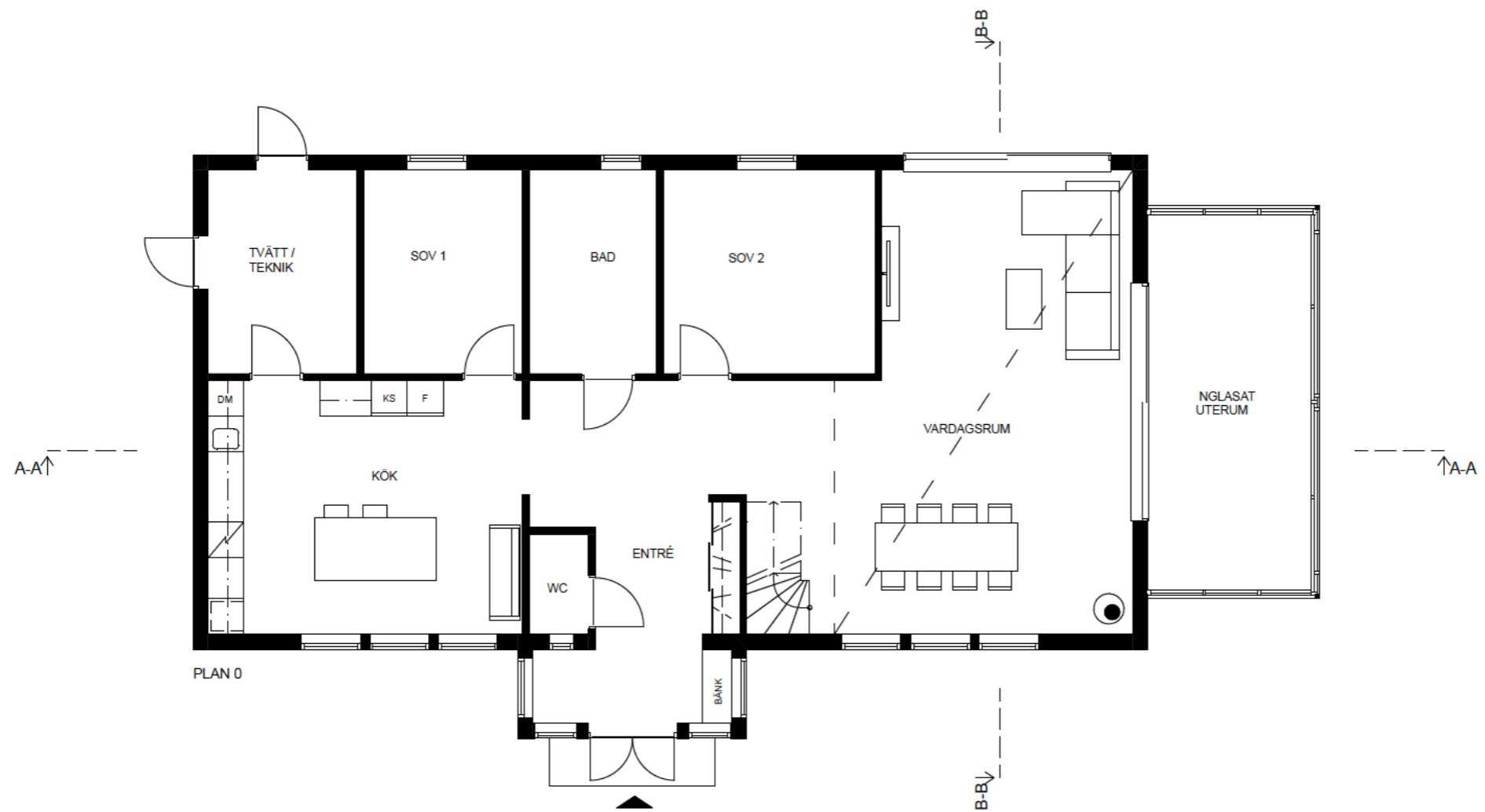
2022-11-09

FASADER

SKALA: A3	NUMMER	BET
-----------	--------	-----

1:100 A-40-3-100 A

FÖRKLARINGAR



BET	ÄNDRING AVSER	DATUM	BGR
<b>RELATIONSRITNING</b>			
<b>REV 4:14</b>			
UPPDRAG NR	RTID A/	HÄNDLAGGARE	
DATUM	WK	ANSVARIG	
2022-11-09			
<b>PLAN 0</b>			
<b>SEKTIONER</b>			
SKALA A3	NUMMER	BET	
1:100	A-40-1-100	A	

## Yttrande

## Samhällsbyggnadsnämnden

### Kalmar kommun

REV 4:14

#### Bemötande av olovlig åtgärd på fastigheten Rev 4:14, SBK-2022-6450

2021-10-21 togs beslut av samhällsbyggnadsnämnden för tillbyggnad av Rev 4:14, nr 2021-4722.

Ansökan avsåg en tillbyggnad av enbostadshus. Tillbyggnaden omfattade en takkupa som sträcker sig från byggnadens västra sida över till den östra sidan. På den västra sidan livar kupan med byggnadens fasad och på den östra sidan, entrésidan, utgör kupan en frontespis. Frontespisen fick en byggnadsarea på 5,8 m<sup>2</sup>.

Vi påbörjade byggnadsarbetena under oktober 2022. Ganska omgående konstaterade byggtreprenören att den planerade takkonstruktionen med stålbalk inte skulle gå att genomföra konstruktionsmässigt. För att klara takkonstruktionen behövdes det en kraftig/hög limträbalk vilket skulle medföra en innertakshöjd i kuporna under 1,8 m. Vi enades då om att höja vägglivet något på den befintliga byggnaden, dels för att klara av konstruktionen, dels skapa en normal innertakshöjd i kuporna och attnockarna skulle liva med varandra. Yttertak och takstolarna på befintliga byggnaden skulle ändå bytas ut mot nytt.

Den 22 nov 2022 kom en handläggare på besök på byggarbetsplatsen efter en anmälan från en anonym medborgare. Handläggaren konstaterade då att jag inte hade något startbesked. Jag (undertecknad) tar på mig denna "fadäs" då jag missuppfattade ett givet startbesked i ett annat ärende som gällande denna byggnation. Vid upptäckt av mitt misstag skickade jag in kontrollplan för startbesked 28 oktober, dock försent.

Handläggaren konstaterade även att bygglov inte följts, totalhöjden på tillbyggnaden enligt lov ska vara 5,74 m och den blev i verkligheten 6,00 m. Även fönster på både fram- och baksidan var tillagt och stämde inte enligt lovet samt en fransk balkong på frontespisen. Även taklutning på tillbyggnaden ändrades från enligt lovet vara 27° till något flackare för att liva mednockarna på befintliga byggnaden.

Så sammanfattningsvis har jag inte följt beviljat lov med totalhöjden, den har ökat med 0,26 m p.g.a byggnadstekniska skäl samt ändrat takvinkeln på tillbyggnaden från 27° till 13° för

att få till ett mer estetiskt utseende tillsammans med ett förhöjt väggliv på befintliga byggnaden.

Jag har nu reviderat ritningarna efter verkligheten och ansöker om nytt lov för mina misstag.

Nedan bifogar jag närmare förklaring från byggtreprenören samt en sammanställning av tidigare godkända avvikelser från detaljplanen i området.

Rockneby 2022-11-25

## **Ny relationsritning**

### **Förklaring** (från Tylinder bygg)

*Byggteknisk åtgärd har styrt den förändrade total höjden pga. att vi har vindavstyvning och vertikallast av taket: Takstolarna är styva i sitt eget plan, men för att bära av konstruktion med limträbalk i nock med dimension 405x115 x2 se bifogad fil så krävdes förhöjt vägg liv, vilket annars hade hamnat på färdig höjd 1.6m invändigt. Vilket gör att vi ej kan följa BBR samt att det finns risk för*

*skada. (Rumshöjden ska vara minst 2,40 meter i bostäder i rum som är avsedda att vistas i mer än tillfälligt. I småhus, det vill säga en- eller tvåbostadshus, får dock rumshöjden vara minst 2,30 meter i vinds- och suterrängvåningar samt i källare.)*

*Därav förändring mot bygglov. Berörda parter är informerade.*

*Nuvarande konstruktion för att underkantlimträbalk blir 2,10 färdig höjd inv.*

*Färdigt totalt mått blir nu 6000 mm från marknivå utv.*

*Byggnationen är just nu pausad tills nya beslut tas.*

*Men beaktning bör tas, ej tätt hus vilket kan leda till fukt och mögelskador. Betong pannor ligger på tak men ej utplacerade samt ingen isolering i huset och värmepanna Nibe frånluftpump är ur drift.*

*Ventilation är ett frånluftssystem så just nu provisorisk uppvärmning i huset samt ingen ventilation.*

*Familjen som bor på plats och årstid närmar sig vinter med små barn så måste hänsyn tas för barn är inblandad i bilden.*

*Mvh Robin Tylinder bygg.*

## Detaljplan REV 2:25

Detaljplanen i vårt område, REV 2:25, är mer än 20 år gammal och godkänner bostadshus på 1-och 1,5-plan. I området finns idag en stor variation av 1-plans-, 1,5-plans- och tvåplanshus i olika stilar och utformning.

Utifrån tidigare beviljade bygglov med liknande avvikelser från detaljplanen, anser vi att avvikelserna rörande vår tillbyggnad, också bör bedömmas som liten. Tidigare har fem ansökningar för bygglov där samtliga avviker från detaljplanen rörande totalhöjd, byggnadshöjd, byggnadsyta samt två våningsplan beviljats av samhällsbyggnadsnämnden (se exempel nedan). Motivationen har varit att avvikelserna betraktas som mindre.

### Tidigare beviljade avvikelser

#### Rev: 2:69

I 2020 beviljades bygglov för rev 2:69. Tillbygganden överskred detaljplanen gällande byggandshöjd (3,96m), byggnadsyta (131,5) samt två våningsplan. Beslutet lyder följande: Samhällsbyggnadsnämnden beviljar bygglov för tillbyggnad av enbostadshus på Rev 2:69 med stöd av 9 kap. 31 b § 1. plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Åtgärden avviker från detaljplanen avseende antal tillåtna våningar, tillåten byggnadshöjd samt tillåten byggnadsarea. Avvikelserna kan dock betraktas som liten och förenlig med gällande plans syfte.

#### Rev 2:73

År 2018 beviljades bygglov för fastighet Rev 2:73, åtgärden avsåg nybyggnad av enbostadshus i två våningsplan, totalhöjden (6,0 m) skorstenen ej inräknad (ca 1 meter) samt en BYA om 127 m<sup>2</sup>. Beslutet motiveras enligt följande: "Bygglov beviljas för nybyggnad av enbostadshus samt garage med stöd av 9 kap. 31b § 1 plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Åtgärden avviker från detaljplanen avseende antalet tillåtna våningsplan samt överyta. Avvikelsen kan dock betraktas som liten."

#### Rev 4:36

År 2008 togs beslut på fastighet Rev 4:36 om lov för nybyggnad av enbostadshus som enligt ritningen har två våningsplan, BYA (125 m<sup>2</sup>) samt överskridande byggnadshöjd (ca 5,3 m). Motiveringen i ärendet lyder enligt följande: "Huvudbyggnaden får byggnadsarea ca 125m<sup>2</sup> mot enligt planen gällande 120 m<sup>2</sup> Detta innebär en mindre avvikelse. Avvikelsen är av mindre omfattning och motverkar inte planens syfte och bör därför medges"

#### Rev 2:78

År 2007 beviljades bygglov för Rev 2:78. Ett enbostadshus som enligt ritningen har två våningar; BYA 131 m<sup>2</sup> samt totalhöjd (6 m). Det andra våningsplanet togs inte till prövning. Motiveringen i ärendet lyder enligt följande: "Ansökan avser nybyggnad av ett enbostadshus med byggnadsarean 131 m<sup>2</sup> varav ca 10 m<sup>2</sup> utgör s.k. öppenarea

(balkong). Vidare ingår i ansökan ett garage/förråd på ca 31 m<sup>2</sup> placerat 0,5 m från tomtgräns mot granne. Gällande plan tillåter för huvudbyggnaden en byggnadsarean på 120 m<sup>2</sup> och för uthus 30 m<sup>2</sup> varför det blir fråga om planavvikelser. En mindre del av fasaden mot öster har en högre höjd än vad planen tillåter. Det dominerande fasadlivet understiger dock planens tillåtna byggnadshöjd som är 3,5 m. Detta innebär en mindre avvikelse. Avvikelsen är av mindre omfattning och motverkar inte planens syfte och bör därför medges. Grannar som bedöms vara berörda har hörts och har inget att erinra.”

#### **Rev 2:74**

År 2006 togs beslut på fastighet Rev 2:74 om lov för nybyggnad av enbostadshus som enligt ritningen har två våningsplan; BYA 128 m<sup>2</sup> samt överskridande byggnadshöjd (ca 5m). Det andra våningsplanet togs inte till prövning. Motiveringen i ärendet lyder enligt följande: ”Ansökan avser nybyggnad av enbostadshus och garage. Bostadshusets byggnadsarea är 128 kvm. Tillåtet är 120 kvm. Mindre del av byggnadens fasad mot öster och väster har en högre byggnadshöjd än vad planen tillåter. Det dominerande fasadplanets byggnadshöjd är dock enligt tillåtna 3,5 m. Garagebyggnaden har placerats 0,5 m från tomtgräns i väster. Förslaget avviker från gällande planbestämmelser. Avvikelsen är av mindre omfattning och motverkar inte planens syfte och bör därför medges. Berörda grannar har tillstyrkt förslaget.”

Bilagor 1. Bilder på tidigare avvikelser i planlagt område REV: 2:25

#### **Rev 4:36**



#### **Rev 2:73**



Rev 2:74



Rev 2:78



**Från:**

**Skickat:** 2022-12-04 19:28

**Till:** sam.byggnadskontoret@kalmar.se

**Ämne:** Diarienummer SBK-2022-6640

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,

Vi skriver till er med anledning av att vi har en fastighet i närheten av berörd fastighet Rev 4:14. Dock inte i direkt närhet så vi har ej erhållit grannhörande utan fått ta del av detta via annan boende.

Vi reagerade nu i helgen då vi såg att det pågick byggnation av ett våningsplan 2 på Rev 4:14. Vad vi ser och förstår så strider denna typ av utbyggnad på flera punkter utifrån gällande regler och detaljplan. Vi förutsätter att ni i beslutet till 100% håller er till de regler som gäller, alltså bland annat endast godkända 1 planshus i detta område. Mycket viktigt då det är ett område som växer och där det både för miljön och alla fastighetsägare är viktigt att inga avvikelser tillåts.

Mvh

Skickat från min iPad



**Från:** -----

**Skickat:** 2022-11-29 19:08

**Till:** sam.byggnadskontoret@kalmar.se

**Ämne:** Rev 4:14

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

Gällande grannhörande-papper ang. Rev 4:14.

Varför finns det en detaljplan om kommunen struntar i den och överlåter det på grannarna att godkänna ett bygglov? Har man jyssta grannar så kan man mao bygga nästan hur man vill.

Fattar inte riktigt att ni skickar ut det överhuvudtaget när det avviker på nästan allt i detaljplanen...

Mvh

Ordf. Fulviksvägens samfällighetsförening

**Från:**

**Skickat:** 2022-12-01 08:45

**Till:** SBK-Epostresurs-Sambyggnadskontoret <sam.byggnadskontoret@kalmar.se>

**Ämne:** SBK-2022-6640

Hej

Vi anser att när det är avvikelser på så många punkter bör vi reagera på detta. Från att ha varit ett enplanshus blir det ett 1 1/2-plan. Detta var inte heller det vi fick till oss när de berättade om sina planer för oss. Då var det två kupor som skulle byggas, inte lyfta hela taket.

När vi bor så nära havet bör vi också visa ödmjukhet och följa bestämmelser för att alla ska ta del av den fina vyn och miljön som vi har här.

Byggnationer av detta slag kan öka om detta bygge går igenom.

Lider givetvis med familjen som bygger om sitt hus, men de borde kanske varit lite mer försiktiga och inte slagit på så stort.

Tycker inte heller de varit ärliga.

Vänliga hälsningar