

Handläggare  
Oskar Nylander

## TJÄNSTESKRIVELSE

Datum

Ärendebeteckning  
SBN 2022/0168

Samhällsbyggnadsnämnden

# Bygglövsbeslut för tillbyggnad av komplementbyggnad, Blåklinten 6 (2022-5878)

## Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden avslår bygglov för tillbyggnad av komplementbyggnad 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 eller ett lämpligt komplement till den användning som har bestämts i detaljplanen (9:31b-c§§ PBL).

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar om att avgiften för avslaget är 2 415 kronor i enlighet med taxa antagen av kommunfullmäktige 2011-03-28 med senaste revidering antagen av kommunfullmäktige 2020-09-28.

## Bakgrund

Ärendet avser en tillbyggnad av en komplementbyggnad med 3,28 m<sup>2</sup>. Taket kommer att höjas. Byggnaden kommer totalt ha en byggnadsarea på 17,75 m<sup>2</sup>.

Den totala byggnadsarean på fastigheten kommer att uppgå till 239,21 m<sup>2</sup> och byggnaden kommer 0,885 meter från fastighetsgräns.

## Planförutsättningar och fastighetsuppgifter

För området gäller stadsplan 0880K-I:120 av år 1947 som för den aktuella fastigheten redovisar BF<sub>8</sub>II. Vilket bland annat innebär:

- § 1.
  - Området får användas endast för bostadsändamål.
- Område får bebyggas endast med hus som uppförs fristående.
- Punktprickat område får icke bebyggas.
- § 6.
  - Tomts areal icke må understiga 1500 m<sup>2</sup>.



- Minst 6/7 av tomts areal skall lämnas obebyggd, dock må den bebyggda arealen icke överstiga 200 m<sup>2</sup>. Byggnadsarean får för aktuella fastigheten uppgå till högst 200 m<sup>2</sup>.
- Undantag
  - Mom. 1. Inom område, som enligt § 1 är angivet för bostadsändamål, må byggnadsnämnden där så prövas lämpligt medgiva inredning av samlings-salar, lokaler för handel och hantverk samt garage motsvarande inom fastigheten förekommande behov. Uthus må inom angiven maximal byggnadsrätt kunna uppföras till en areal av högst 20 m<sup>2</sup>, dock endast i den mån byggnadsnämnden i varje särskilt fall prövar detta vara förenligt med ett prydligt och ändamålsenligt bebyggande av kvarteret.
  - Mom. 2. Utan hinder av vad i § 6 föreskrives angående tomts minsta storlek må å redan bildade tomt byggnadsnämnden äga medgiva byggnads uppförande, dock endast där på prövas förenligt med ett prydligt och ändamålsenligt bebyggande av kvarteret.
  - Mom. 3. Utan hinder av vad i § 6 föreskrives om huru stor del av tomts som får bebyggas må å tomt där den bebyggda arealen överskrider föreskriven maximiyta, ändring även hänförlig till nybyggnad av befintlig byggnad kunna företagas, dock endast där detta prövas vara förenligt med ett prydligt och ändamålsenligt bebyggande av kvarteret.
- I detaljplaner från 1987 och tidigare gäller §39 byggnadsstadgan som planbestämmelse enligt övergångsbestämmelser, vilket innebär att byggnad ska placeras minst 4,5 meter från tomtgränsen.

## Yttranden

Åtgärden är sådan att berörda har underrättats om ansökan och getts tillfälle att yttra sig (enligt 9 kap. 25 § PBL). Ägare av Blåklinten 2, Blåklinten 7, Blåklinten 8, Blåklinten 9 och Kalmarsundsparken 2:9 har bedömts vara berörda.

Synpunkter har inkommit från fastighetsägare till Blåklinten 2 och Blåklinten 7.

Fastighetsägarna till Blåklinten 2 anser att det varit en del oklarheter med fastighetsgränsen. Så länge fastighetsgränserna stämmer har de inte några synpunkter på byggnationen.

Fastighetsägarna till Blåklinten 7 anser att tillbyggnaden kommer allt för nära deras fastighets och att byggytan dessutom överskrider med nästan 20 %. Vidare skriver de att takets höjning påverkar dem negativt då byggnaden i framtiden kan komma att användas till något annat än bod. De har sin mest använda fikaplats på andra sidan av planket i fastighetsgränsen och vill inte bli störda av eventuellt buller. Enligt fastighetsägarna är även uppmättningsritningen fel där pulpettak är. Den ska enligt dem aldrig funnits, varav tillbyggnaden egentligen blir några kvadratmeter större än vad som framgår från ritningarna.

Sökande har bemött synpunkterna med att uppmättningsritningen stämmer. De anser även att åtgärden inte kommer ha någon noterbar påverkan för deras grannar på Blåklinten 7.

Vidare menar sökande att deras fastighet är på 2050 m<sup>2</sup>, där med ca 500 m<sup>2</sup> större än kravet enligt detaljplanen som är 1500 m<sup>2</sup> och som är det normala i området. Där med kan byggnadsnämnden med stöd av undantag mom. 3 i detaljplanen överskrida föreskriven maximiyta. Då tillbyggnaden är så pass liten bör föreslagen åtgärd kunna tillåtas.

### Skäl till beslut

Ansökan avviker från detaljplanen gällande att byggnadsarean för den aktuella fastigheten får uppgå till högst 200 m<sup>2</sup> och att avståndet till tomtgräns enligt § 39 byggnadsstadgan ska vara 4,5 meter.

Inget bygglov har hittats på boden sedan tidigare. Den ska dock ha varit placerad där sedan länge. Då grannar inte givet medgivande så ska § 39 byggnadsstadgan tillämpas som planbestämmelse och inget undantag göras enligt övergångsbestämmelse.

Den sökta åtgärden är begränsande till sin storlek. Den befintliga byggnaden saknar bygglov och har planstridigt utgångsläge. Därmed bör byggnaden prövas som en nybyggnad i förhållande till avvikelserna.

Samhällsbyggnadsnämnden bedöms ha ett visst mandat att kunna bevilja överyta med stöd av mom. 3. Att tomten är större bedöms vara ett sakligt argument för att göra undantag. Undantaget ska dock bara användas i just undantag. Används undantaget allt för ofta leder det till en praxis och övriga fastighetsägare kommer troligen också förvänta sig 20 % överyta.

Avvikelsen från detaljplanen kan inte ses som liten eller förenlig med detaljplanens syfte. Ansökan ska därför avslås.

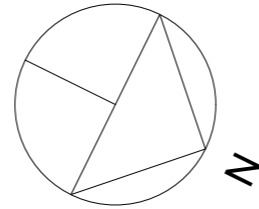
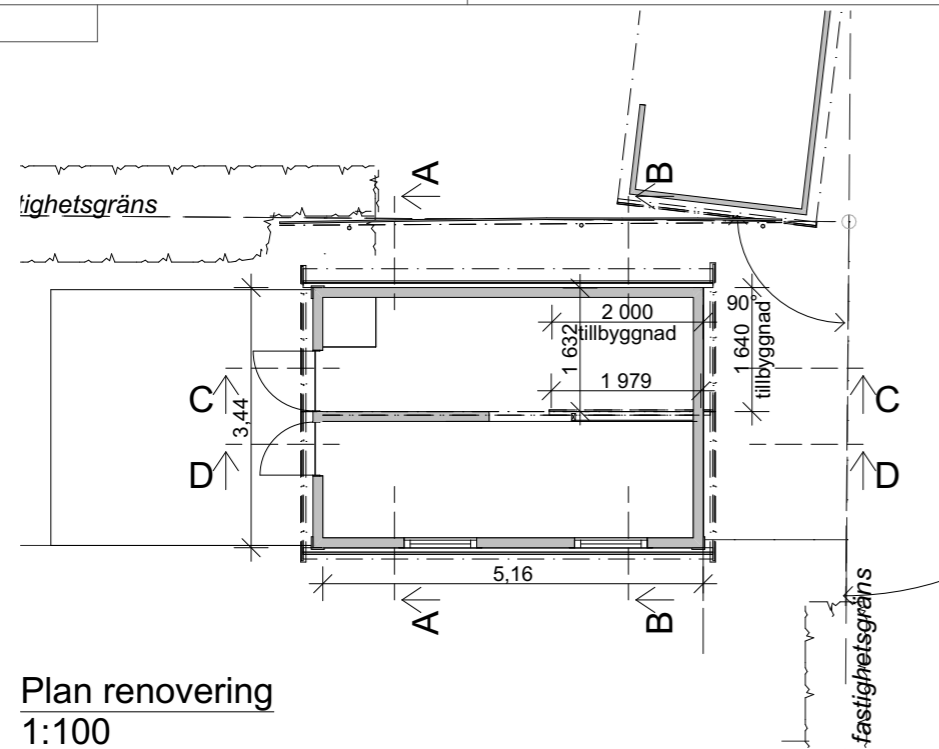
### Uppllysningar

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

Oskar Nylander  
Byggnadsinspektör

Bilagor	
Situationsplan	2022-10-16
Plan-, fasad och sektioneritning	2022-10-16
Uppmättningsritning	2022-10-16





Om "Gästgivaren" (bodens namn)

Ny platta har gjutits ca 8 cm högre än tidigare platta vilket innebär att plattan nu är i nivå med omgivande mark.

Åtgärder:

Det befintliga taket lyfts ca 40 cm vilket med ny platta innebär ca 30 cm högre höjd i boden.

Befintlig stomme kompletteras.

Befintliga spröjsade fönster återanvänds.

Ny panel lika befintlig.

Gavel mot norr ges bröstning av galvad plåt.

Material/behandling/kulör

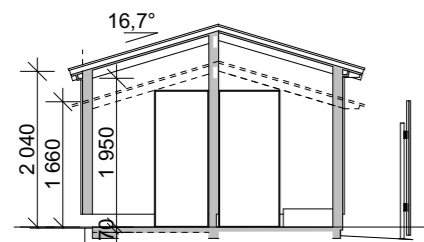
Samma som befintligt:

Tjärad stående panel med enkel locklist

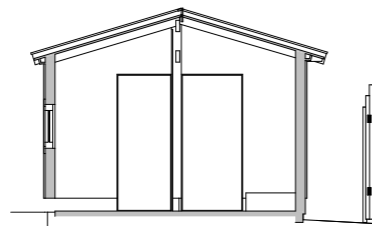
Knutbrädor och vindskivor vitmålade

Papptak

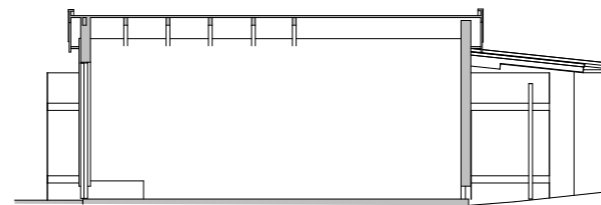
Plan renovering  
1:100



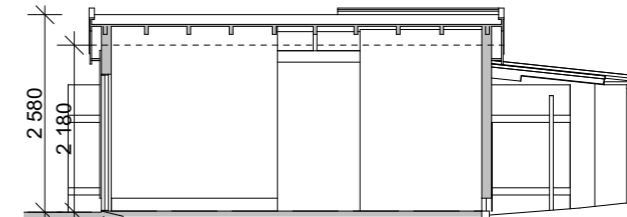
Sektion A-A  
1:100



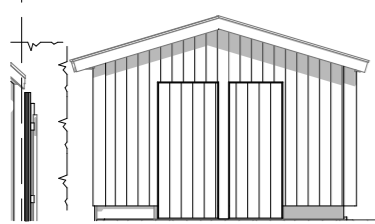
Sektion B-B  
1:100



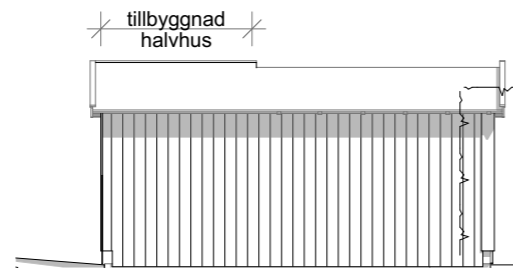
Sektion C-C  
1:100



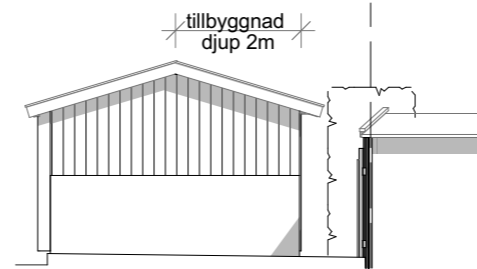
Sektion D-D  
1:100



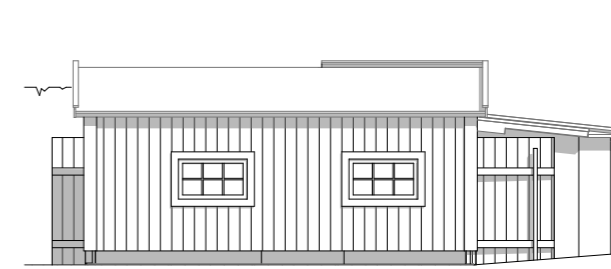
Fasad mot söder  
1:100



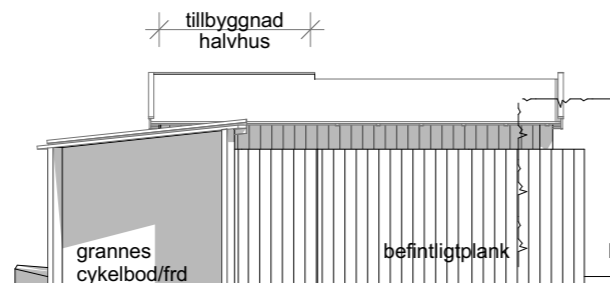
Fasad mot väst  
1:100



Fasad mot norr  
1:100

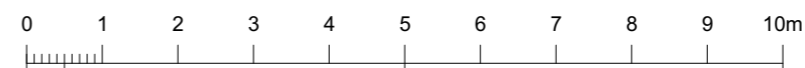


Fasad mot öster  
1:100



Fasad mot väst från granne  
1:100

skala 1:100

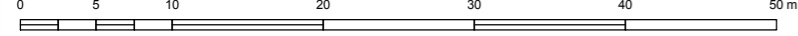


A	justering efter inmätning utförd av Kalmar kommun	221016	SS
BET	ÄNDRING AVSER	DATUM	SIGN
Bygglöshandling			
Gustaf Vasagatan 25 39247 Kalmar tel. 070 6333737 email: arkitekter@strindberg.se www: strindberg.se		<b>STRINDBERG</b> ARKITEKTER AB	
Blåklinten 6, Kalmar kommun			
"Gästgivaren" , uthus Förslag till tillbyggnad plan, sektioner och fasader			
RITAD AV	HANDL	SKALA	
2022-10-05	Staffan Strindberg ark SAR/MSA	1:100	
UPPDRAG NR	REGISTRERAD	RITNINGNUMMER	BET
		A 2	A

Utdrag över  
**BLÅKLINTEN 6**  
i Kalmar kommun

Upprättad på samhällsbyggnadskontoret/  
verksamhet stadsingenjör 2022-06-26

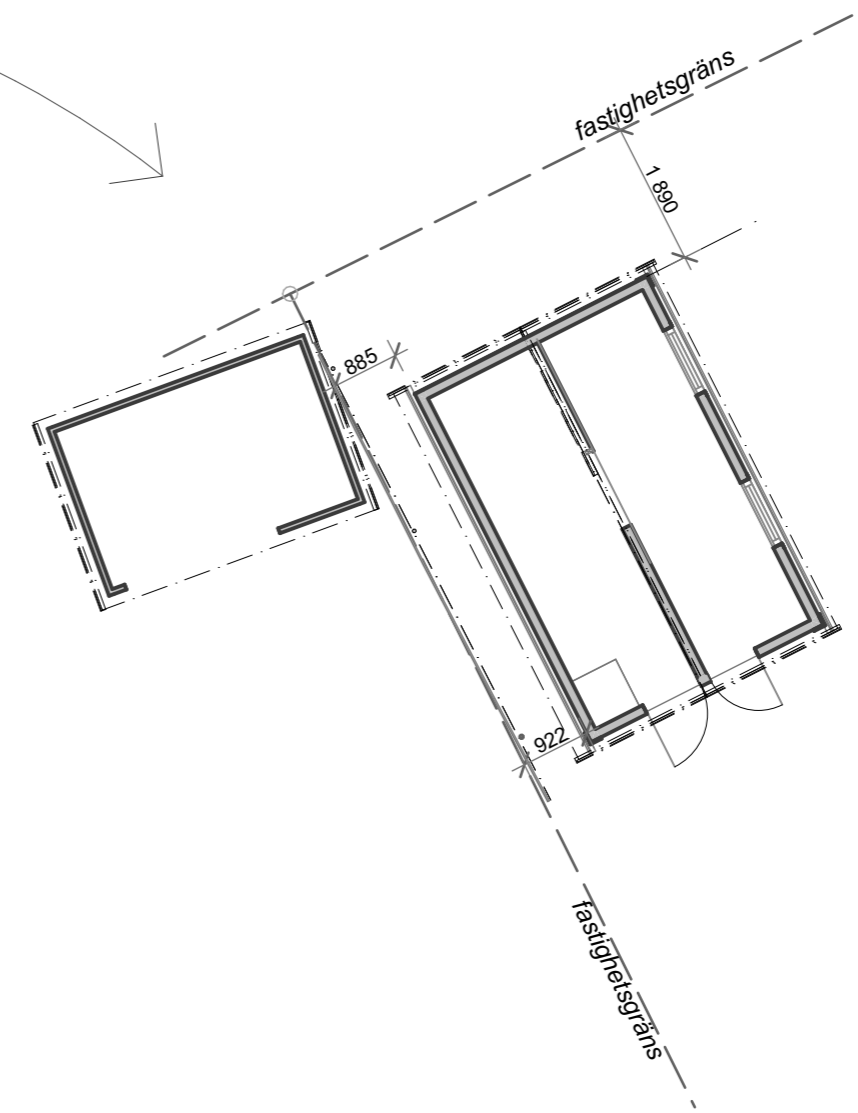
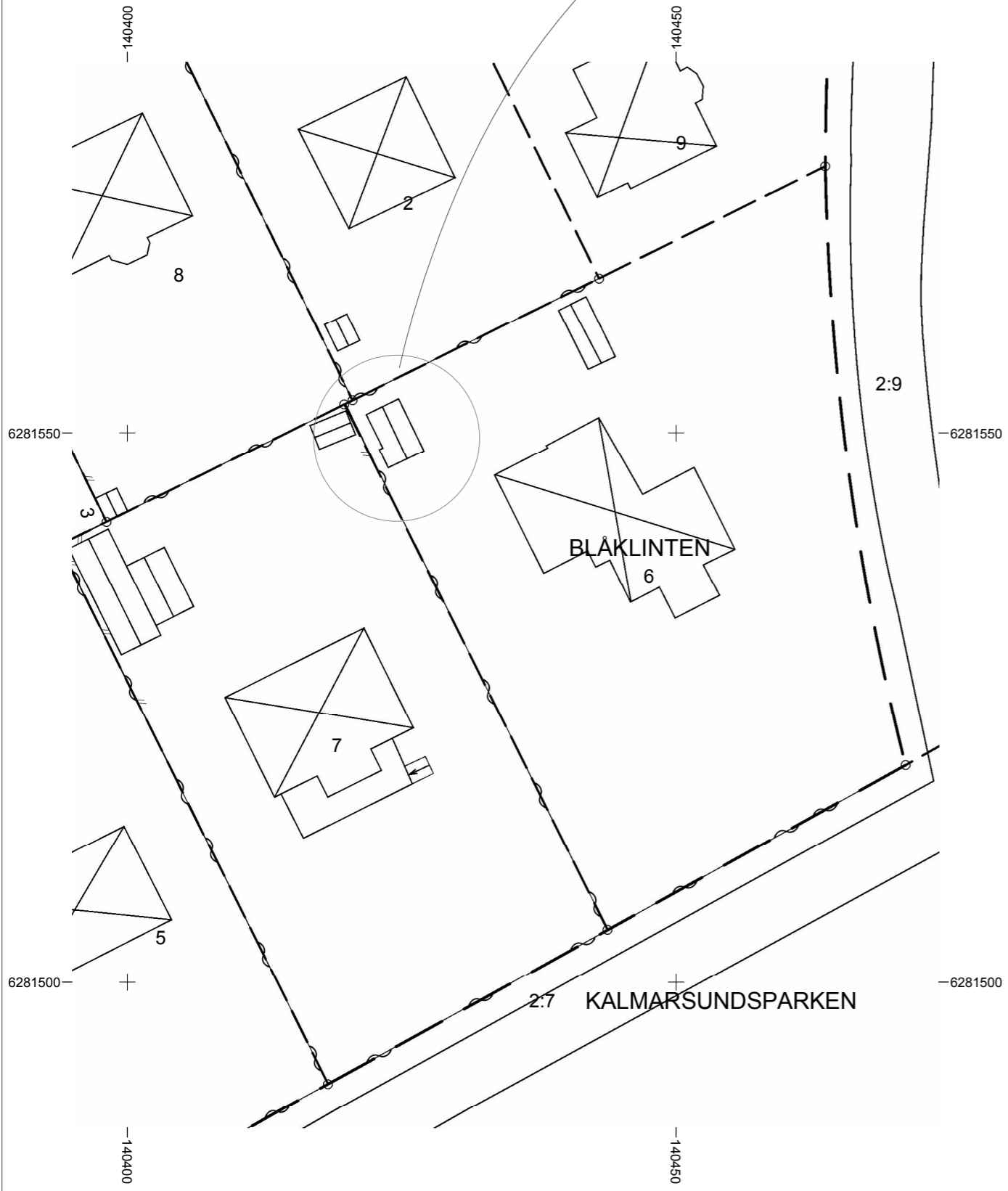
Skala: 1:500 Format för utskrift: A4



**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.

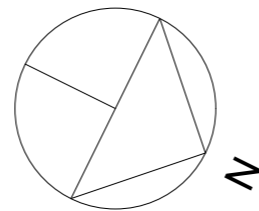
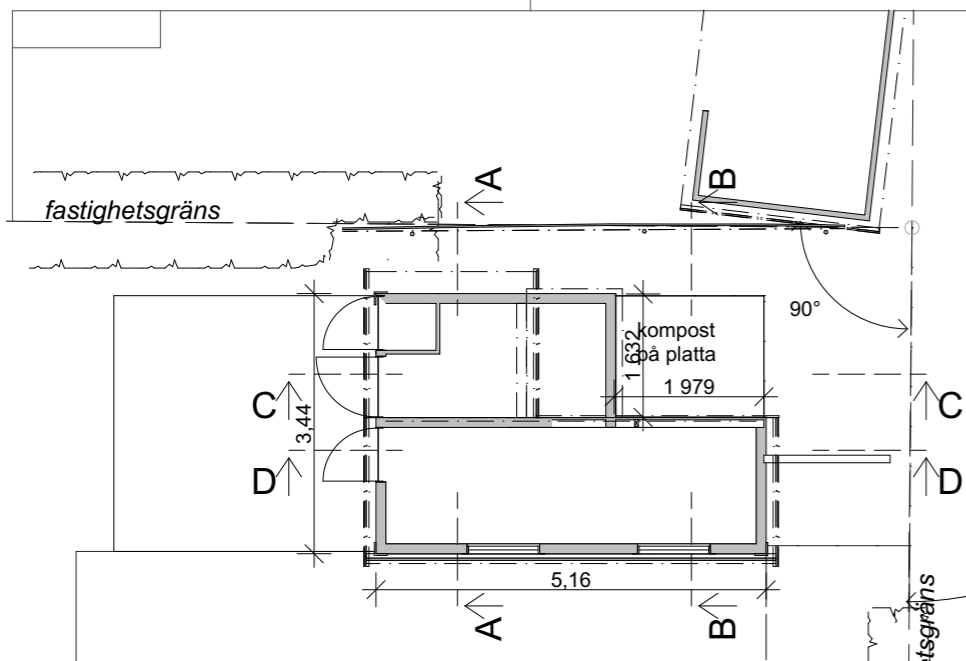
EVENTUELLA LEDNINGAR REDOVISAS EJ.



utsnitt efter kommunal mätning  
1:100

Efter att Kalmar kommun genomfört inmätning av tomtgräns har sökanden kompletterat inmätning i relation till utsatt tomtgräns

A	detaljerad aktuell information för berörda grannar borttagen ritn nr och text i huvud	221203	SS
BET	ÄNDRING AVISER	DATUM	SIGN
Bygglöshandling			
Gustaf Vasagatan 25 39247 Kalmar tel. 070 6333737 email arkitekter@strindberg.se www.strindberg.se		<b>STRINDBERG</b> ARKITEKTER AB	
Blåklinten 6, Kalmar kommun			
situationsplan och inmätning Förslag till tillbyggnad			
RITAD AV	HANDL	SKALA	
2022-10-16	Staffan Strindberg ark SAR/MSA	1:500/100	
DATUM	GODK	FORMAT	
UPPDRAG NR	REGISTERKOD	RITNINGNUMMER	BET
		A 0	A

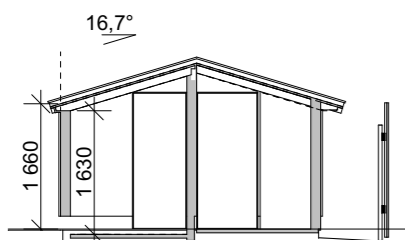


Om "Gästgivaren" (bodens namn)

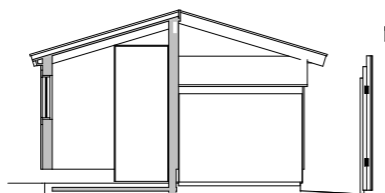
Boden byggd 1930. Från början ett halvhus som kompletterats i omgångar under 30-talet. Torvtaket försvann under 50-talet och möjligen revs då också den delen av huset som blivit kompost. Såväl på dagens kartmaterial som på situationsplan från bygglov 1953 är huset redovisat som "helt" och inte som delvis halvhus med kompost.  
"Gästgivaren" är en enkel bod, stommen är endast klädd med panel på utsidan.

Material/behandling/kulör  
Tjärad stående panel med locklist  
Mot tidigare kompost är fasaden klädd med galvad plåt.  
Fönster knutbrädor och vindskivor vitmålade  
Papptak

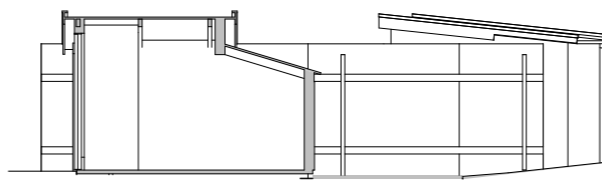
Plan befintlig  
1:100



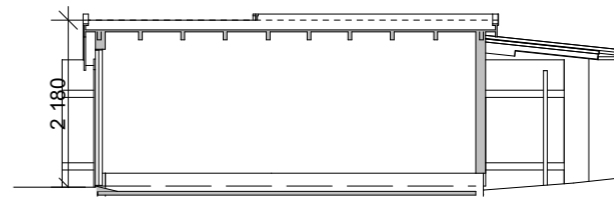
Sektion A-A  
1:100



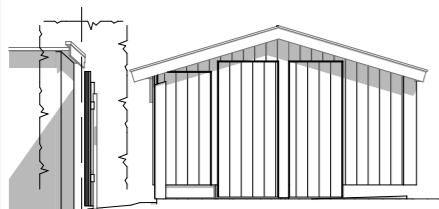
Sektion B-B  
1:100



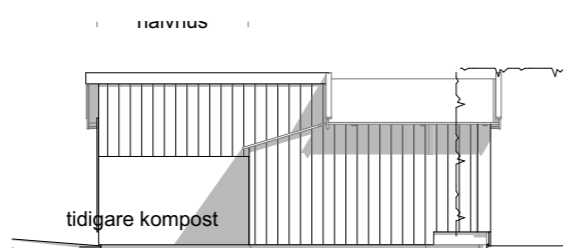
Sektion C-C  
1:100



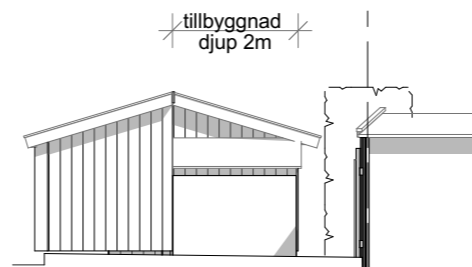
Sektion D-D  
1:100



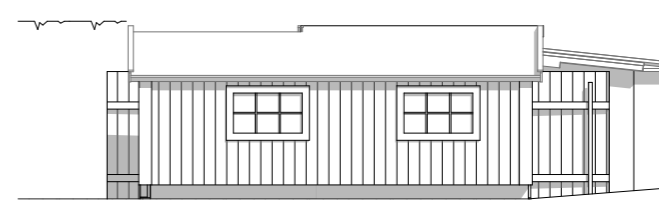
Fasad mot söder  
1:100



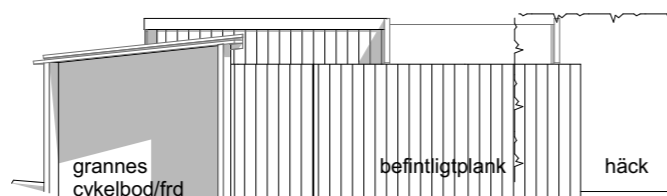
Fasad mot väst  
1:100



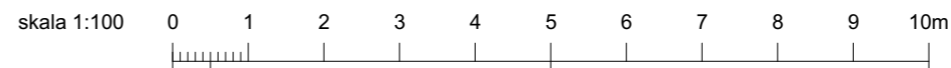
Fasad mot norr  
1:100



Fasad mot öster  
1:100



Fasad mot väst från granne  
1:100



A	justering efter inmätning utförd av Kalmar kommun	221016	SS
BET	ÄNDRING AVSER	DATUM	SIGN
Bygglövhandling			
Gustaf Vasagatan 23 39247 Kalmar tel. 070 6333737 email arkitekter@strindberg.se www. strindberg.se		<b>STRINDBERG</b> ARKITEKTER AB	
Blåklinten 6, Kalmar kommun			
befintligt uthus Uppmätning plan, sektioner och fasader			
RITAD AV	HANDL	SKALA	
	Staffan Strindberg ark SAR/MSA	1:100	
DATUM	GOCK	FORMAT	
2022-09-06		A3	
UPPDRAG NR	REGISTERKOD	RITNINGNUMMER	BET
		A 1	A