

Handläggare
Madeleine Westervind

TJÄNSTESKRIVELSE

Datum
2022-03-03

Ärendebeteckning
SBN 2022/0024

Samhällsbyggnadsnämnden

Bygglovsbeslut för tillbyggnad av enbostadshus, Isbjörnen 4 (2022-949)

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§ PBL).

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar om att avgiften för bygglovet 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 22 m². Tillbyggnaden utförs i ett våningsplan på byggnadens fasad mot sydväst och omfattar ett vardagsrum. Åtgärden placeras på ett avstånd om 3,0 meter från den södra fastighetsgränsen. På åtgärdens tak uppförs en balkong.

Samhällsbyggnadskontoret föreslår ett avslag.

Skäl till beslut

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

Punktprickad mark är en bestämmelse som används som placeringsbestämmelse för att visa var på en fastighet det inte är tillåtet att placera byggnader. Prickad mark används även för att begränsa byggrätten. I detaljplanen för aktuell fastighet anges inte, med siffror, hur stor andel av tomtytan som får bebyggas. Byggrätten är begränsad till den yta som inte är prickad och redovisas som en centrerad rektangulär ruta inom fastigheten i detaljplanekartan. Befintligt bostadshus på 90 m² upptar hela den ytan.



För att bygglov ska kunna ges för en åtgärd med liten avvikelse enligt 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen ska avvikelsen vara liten, vara förenlig med detaljplanens syfte, tillsammans med andra avvikelser inte vara allt för omfattande, inte antas medföra betydande miljöpåverkan och inte antas begränsa en rättighet eller pågående verksamhet i omgivningen. Om en avvikelse ska kunna betraktas som liten beror även på förhållandena i det enskilda fallet. Avvikelsens art och storlek måste relateras till skalan och karaktären i området samt att en avvikelse inte får innebära att områdets karaktär förändras.

Enligt förarbetena kan små avvikelser bland annat utgöras av en placering av en byggnad någon meter in på prickad mark, överskridande av högsta tillåtna byggnadshöjd då det är påkallat av byggnadstekniska skäl samt att överskridande av tillåten byggnadsarea är motiverat för att en bättre planlösning ska kunna uppnås. (MÖD 2018-04-20 mål nr P 11778-17/MÖD 2018:4 och MÖD 2013-08-29 mål nr P 601-13).

Sökt åtgärd placeras helt på prickad mark, 3,75 meter ut från bostadshuset.

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 §. Sökanden har inte heller kunnat visa att åtgärden kan motivera en avvikelse i den omfattning som ansökan innebär.

Samhällsbyggnadsnämnden gör därför bedömningen att avvikelsen gällande placering helt på prickad mark inte kan ses som en liten avvikelse enligt 9 kap. 31b § PBL, varför bygglov ska avslås.

Planföresättningar och fastighetsuppgifter

Tidpunkt när stadsplanen vann laga kraft: 1948

Fastighetsarea: 744 m²

Fastigheten omfattas av Stadsplan 0880K-I:140. Bestämmelserna innebär bl.a. att området är avsett för bostäder som uppförs fristående i högst två våningsplan.

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 Tegelviken 2:4, Jaguaren 3, Jaguaren 4, Leoparden 1, Leoparden 2, Isbjörnen 2, Isbjörnen 3, Isbjörnen 5 och Lodjuret 9 har bedömts vara berörda.

Inga negativa synpunkter har inkommit.

Upplýsningar

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

Bilagor

- Situationsplan 2022-02-08
- Planritning 2022-02-08
- Fasadritning 2022-02-25
- Sektionsritning 2022-02-08
- Konstruktionsbeskrivning 2022-02-08
- U-värdesberäkning 2022-02-08
- Kontrollplan 2022-02-08
- Yttrande från sök 2022-03-04



Utdrag över
ISBJÖRNEN 4

i Kalmar kommun

Upprättad på samhällsbyggnadskontoret/
verksamhet stadsingenjör 2021-10-13

OBS!
EJ KONTROLLERAD PÅ MARKEN.

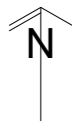
Fastighetsgränser i kartan är översiktliga och saknar
rättsverkan, jämför beslut i lantmäterihandlingar och
fastighetsrättslig karta. Mindre avvikelser från
byggnaders och andra objekts exakta läge kan
förekomma då inmätning på marken ej skett.

EVENTUELLA LEDNINGAR REDOVISAS EJ.



FÖRKLARINGAR

TILLBYGGNADER SAMT
AVSTÅND TILL
FASTIGHETSGRÄNS ÄR
MÄTTSAT.



BET	ÄNDRING/ÅSÄR	DATUM	Sign.
TILLBYGGNAD			
ISBJÖRNEN 4			
LIPPRAG NR	RITAD AV	HANDLAGGARE	
DATUM	WK	ANSVÄRIG	
2021-11-22			
SITUATIONSPLAN			
SKALA A3	NUMMER	BET	
1:500	A-01-1-100	A	

Skala: 1:500 Format för utskrift: A3



TILLBYGGNAD
3 750

TILLBYGGNAD
5 900

ATTEFALLSTILLBYGGNAD
2 600

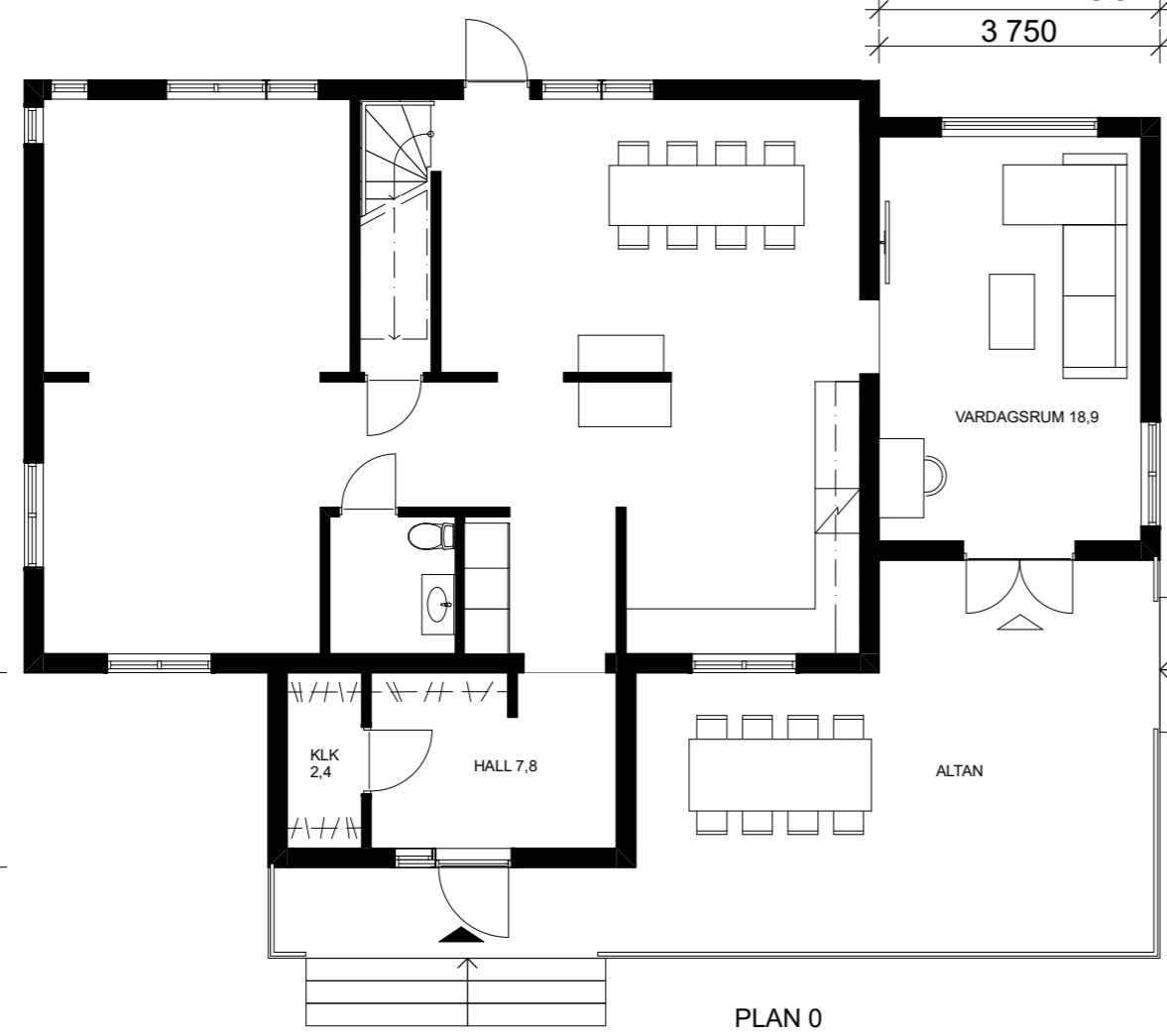
ATTEFALLSTILLBYGGNAD
4 900

A-A

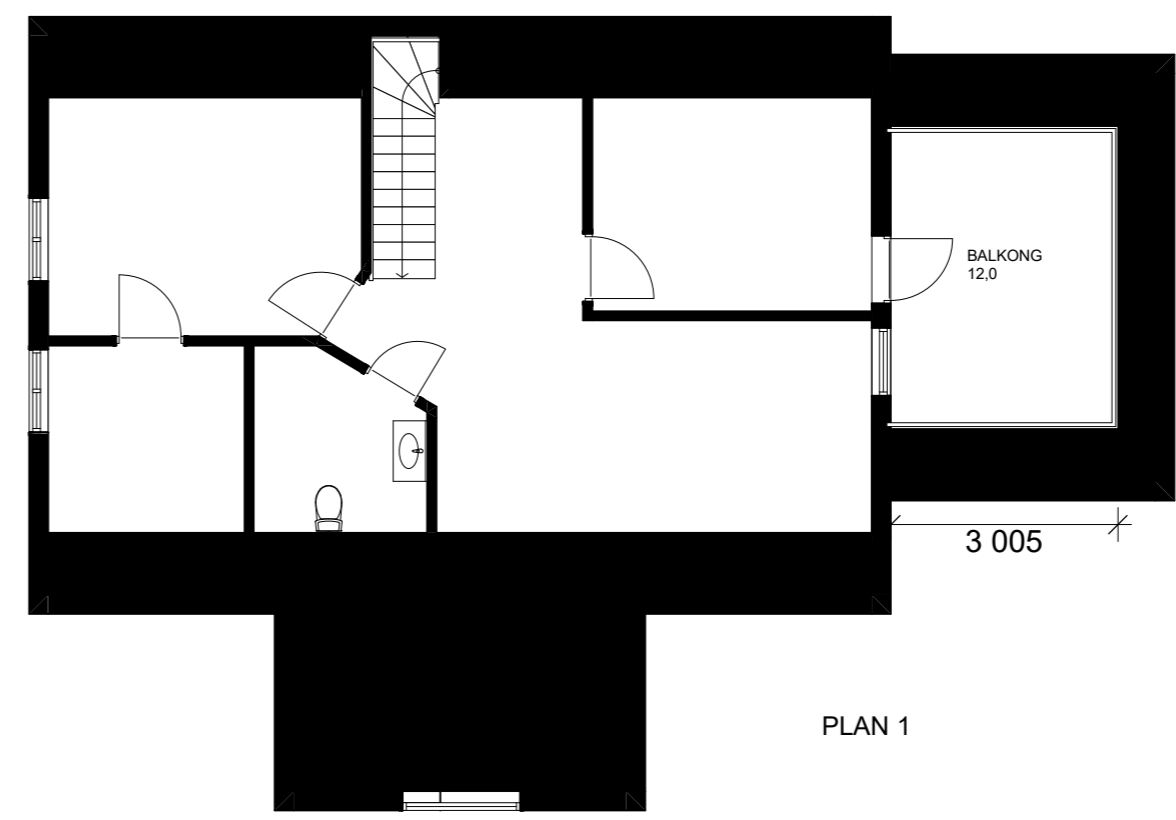
A-A

B-B

B-B



PLAN 0



PLAN 1

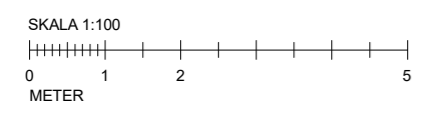
FÖRKLARINGAR

BYA TILLBYGGNAD 22 KVM
BYA
ATTEFALLSTILLBYGGNAD
13 KVM



Architectora
Arkitekt Kalmar

BET	ÄNDRINGAVSER	DATUM	Sign.
TILLBYGGNAD			
ISBJÖRNEN 4			
LIPPDAG NR	RITAD AV	HANDLAGGARE	
DATUM	WK	ANSVARIG	
2021-11-22			
PLANER			
SKALA A3	NUMMER	BET	
1:100	A-40-1-100	A	

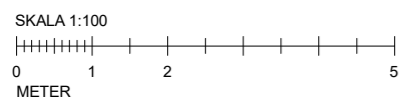
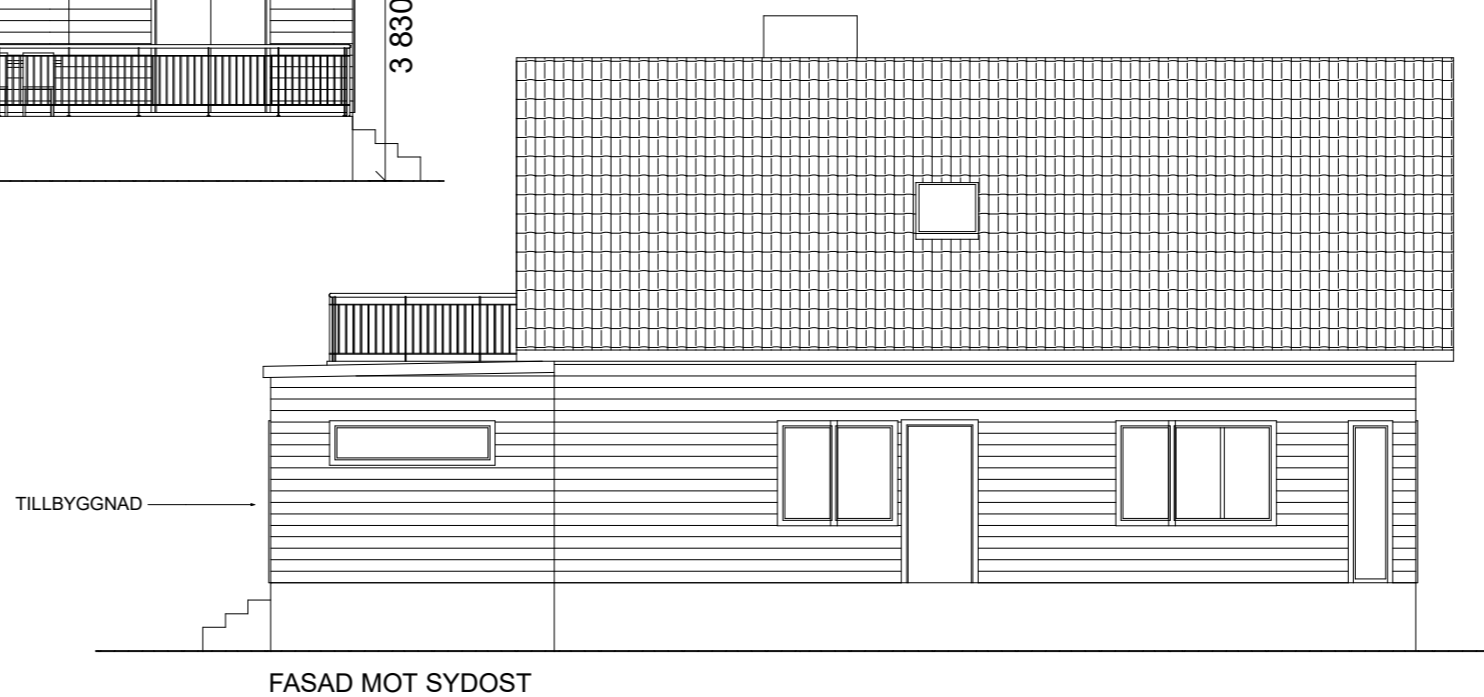
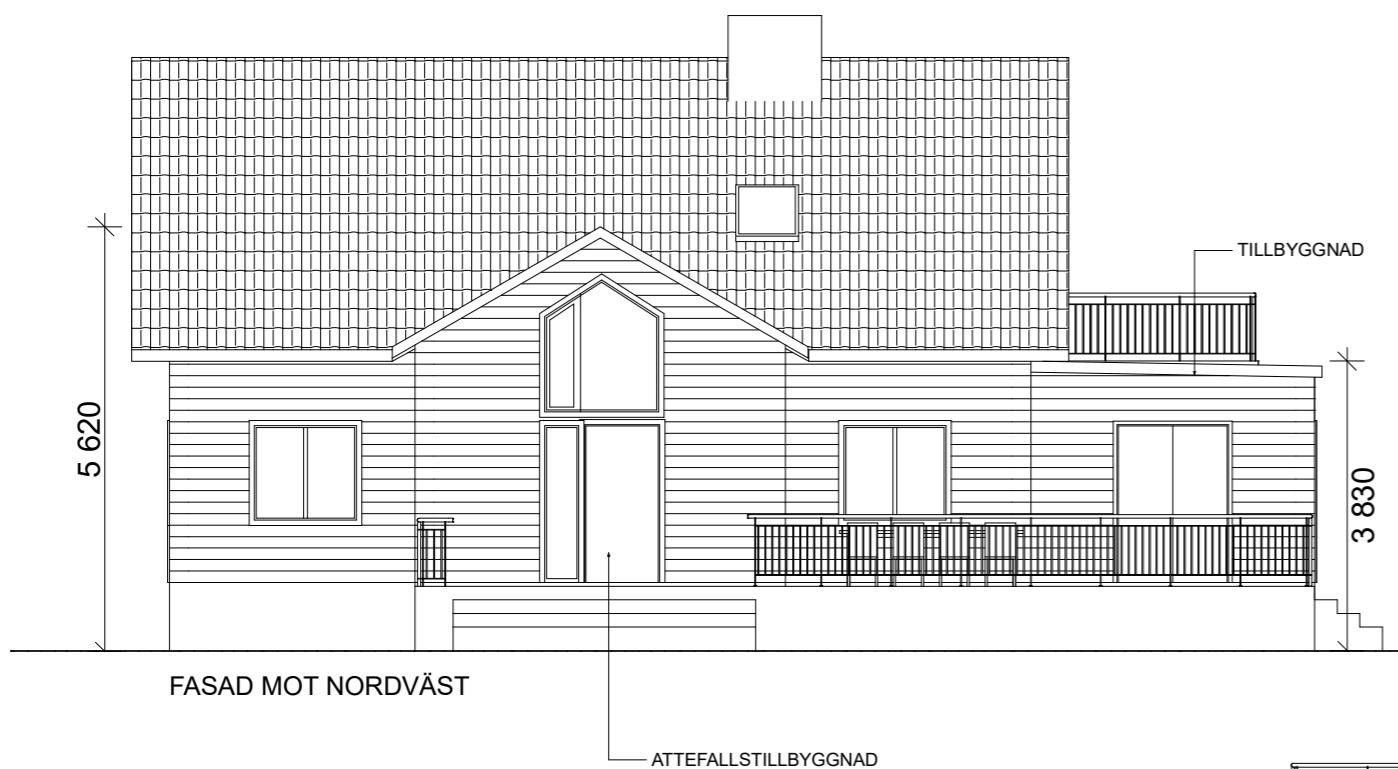
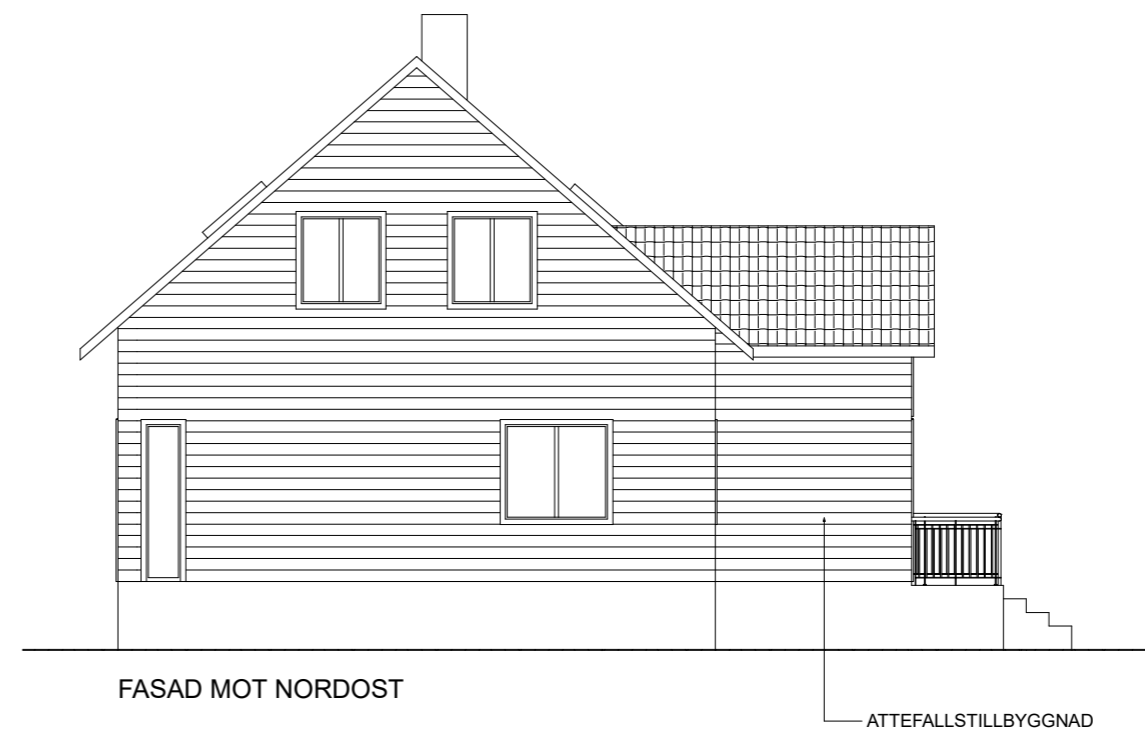
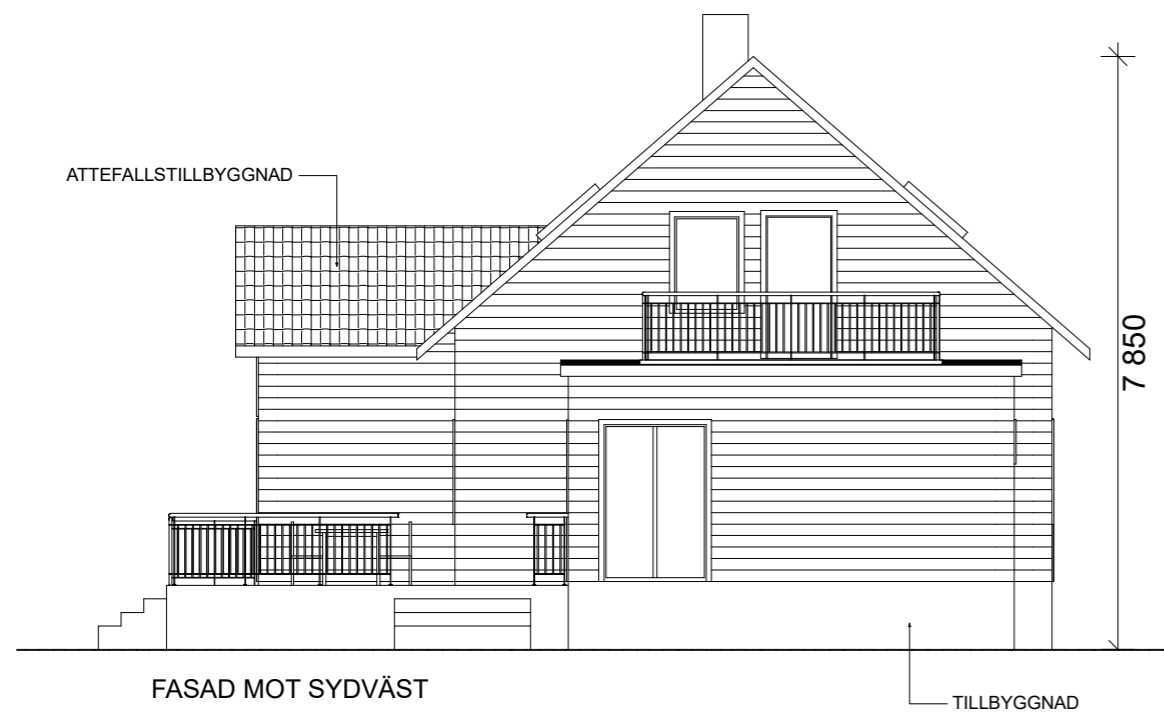


FÖRKLARINGAR

FASADER: LIGGANDE TRÄPANEL

TAK: BETONGPANNOR / PAPTÄCKNING

GRUND: KRYPGRUND/KÄLLARE



BET	ÄNDRING/ÅSÄR	DATUM	Sign.
-----	--------------	-------	-------

TILLBYGGNAD

ISBJÖRNEN 4

LIPPDAG NR	RITAD AV	HANDELAGGARE
------------	----------	--------------

DATUM	WK	ANSVARIG
-------	----	----------

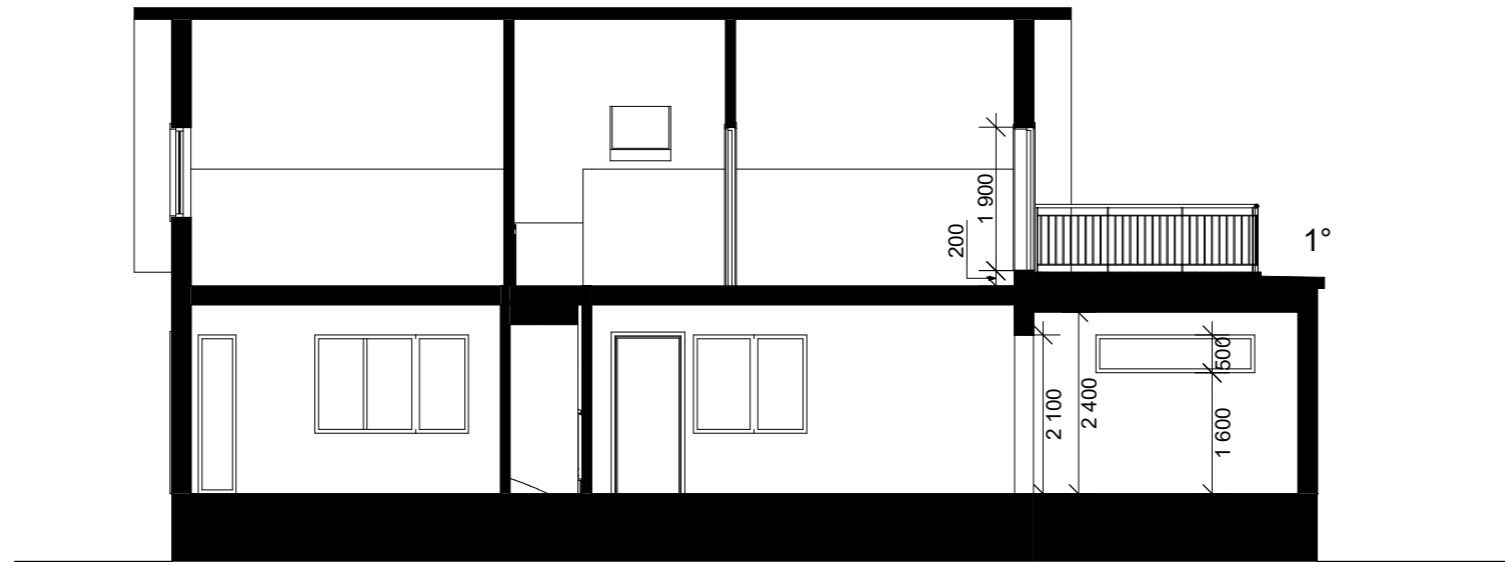
2022-02-24

FASADER

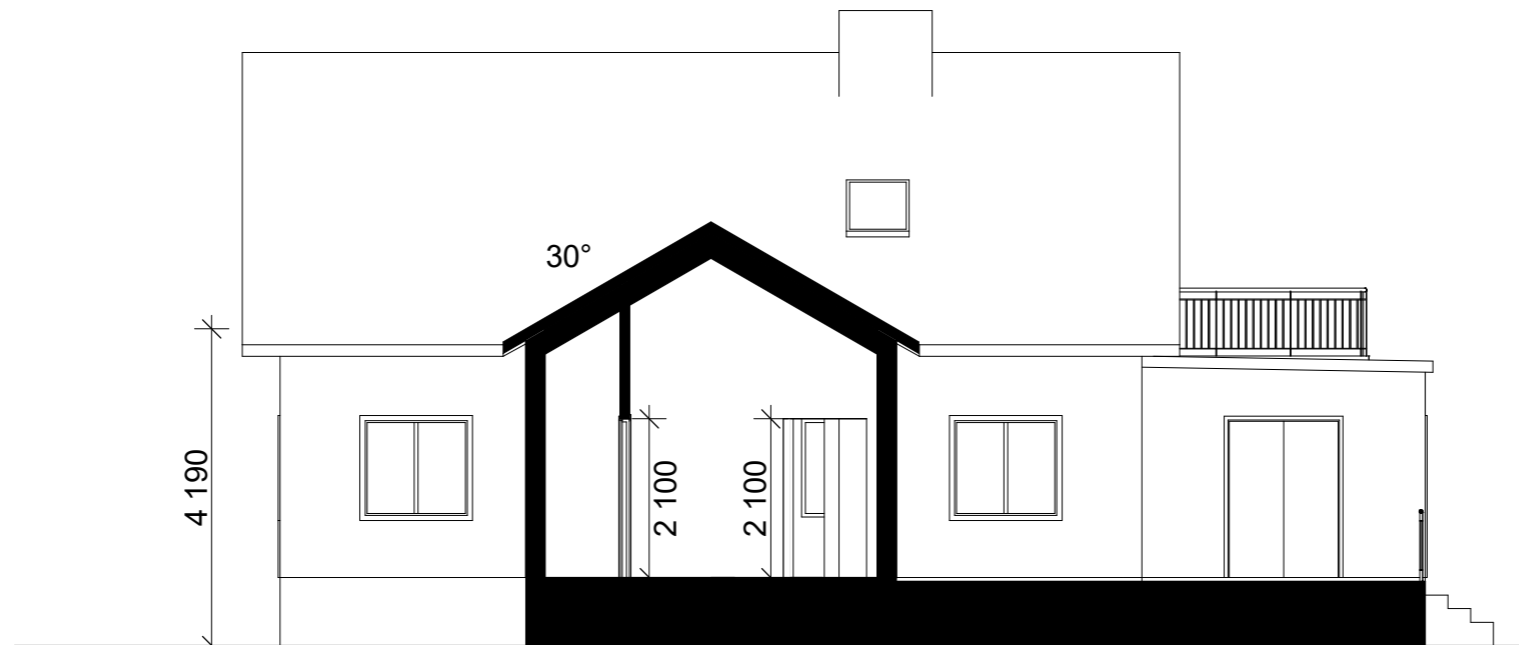
SKALA A3	NUMMER	BET
----------	--------	-----

1:100 A-40-3-100 A

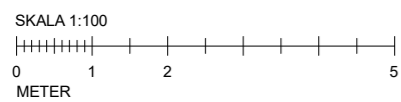
FÖRKLARINGAR



SEKTION A-A



SEKTION B-B



BET	ÄNDRINGAVSER	DATUM	Sign.
-----	--------------	-------	-------

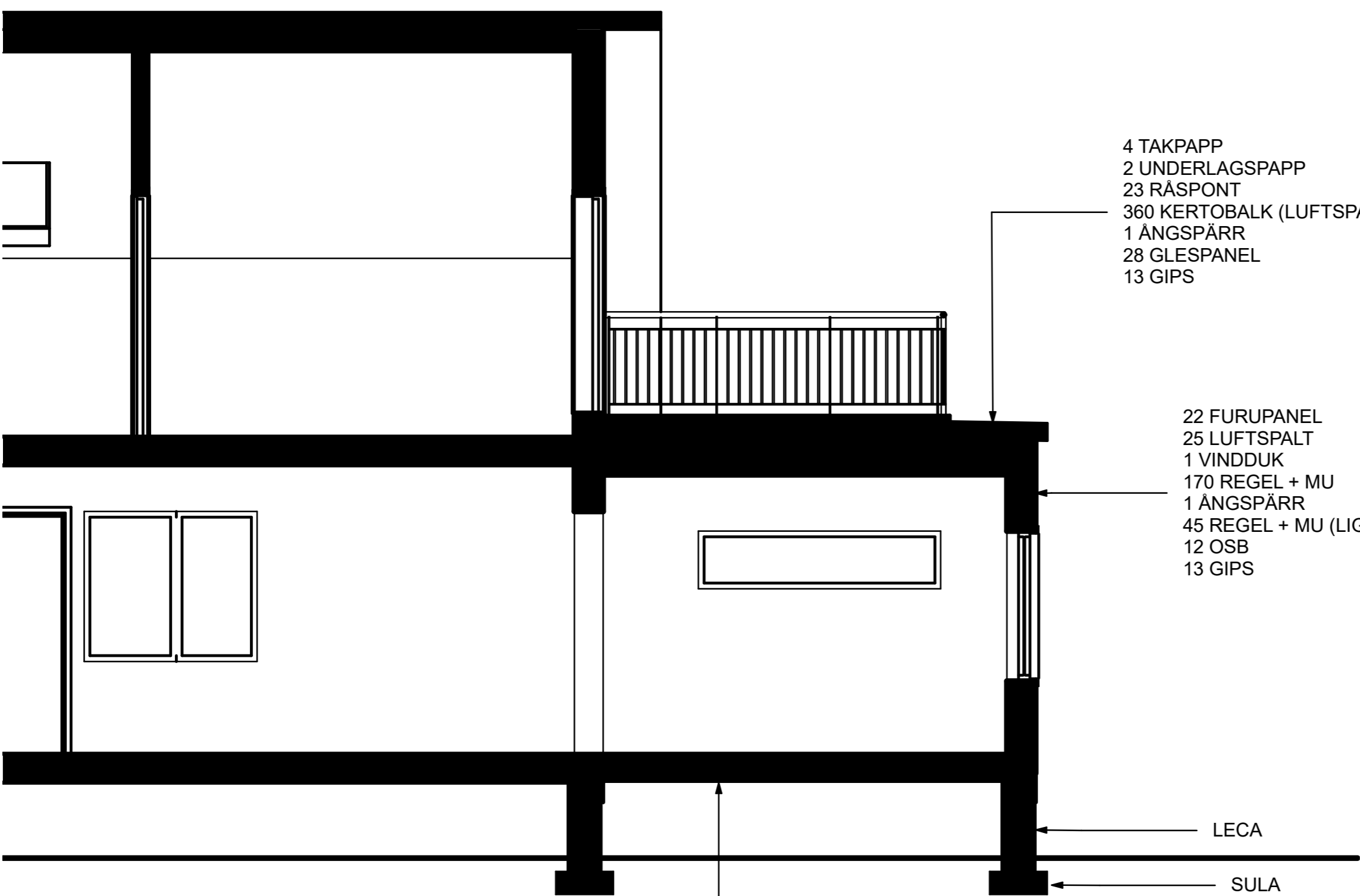
TILLBYGGNAD

ISBJÖRNEN 4

LIPPDAG NR	RITAD AV	HANDELAGGARE
DATUM	WK	ANSVARIG
2021-11-22		

SEKTIONER

SKALA A3	NUMMER	BET
1:100	A-40-2-100	A



4 TAKPAPP
2 UNDERLAGSPAPP
23 RÅSPONT
360 KERTOBALK (LUFTSPALT 25, 335 MU)
1 ÅNGSPÄRR
28 GLESPANEL
13 GIPS

22 FURUPANEL
25 LUFTSPALT
1 VINDDUK
170 REGEL + MU
1 ÅNGSPÄRR
45 REGEL + MU (LIGGANDE)
12 OSB
13 GIPS

LECA

SULA

6 TROSSBOTTENSKIVA
195 REGEL + MU
22 GOLVSPÅN
1 ÅNGSPÄRR
3 GOLVFOAM
14 PARKETTGOVLV

Komplettering till Bygglövsansökan för **Isbjörnen 4**

Vi har starkt intresse i att kunna utföra denna utbyggnad för att kunna tillföra ett rum och en yta som vi anser att bostaden saknar idag. Syftet med utbyggnaden är att tillföra ett vardagsrum på nedre våningen vilket inte äger rum idag. Nedre plan består utav sovrum, kök, badrum och matsalsrum men inget vardagsrum. Med denna utbyggnad så ger vi också denna bostad möjlighet till ett handikappanpassat boende då man då skulle ha det som behövs på nedre plan utan att behöva vistats på övervåningen, vilket vi ser som en stor fördel och ett starkt argument till att få denna utbyggnad godkänd.

Vi vill också understryka att det som gör att vår utbyggnad blir en avvikelse är baserad på en detaljplan som sattes för över 75 års sedan, vi anser därmed att det bör göras en objektiv bedömning i denna ansökan om bygglov.

Det vanligaste är att 20-30% av tomten får bebyggas för att de ska finnas i rimlig yta kvar på tomten, vilket vi också förhåller oss inom med denna utbyggnad eftersom det inte står något annat specificerat i detaljplanen anser vi att är något som bör tas med i bedömningen.

Att väga in i beslutet är att vi samband med utbyggnationen kommer att riva uterummet på framsidan av huset som motsvarar ca 17 kvadratmeter vilket innebär att vi endast ha 5 kvadratmeter som kommer bebyggas extra på tomten då utbyggnationen i bygglövsansökan ligger på 22 kvadratmeter.

Men hänsyn till alla ovanstående punkter anser vi att den ansökta utbyggnaden bör kunna räknas in som en liten avvikelse mot detaljplanen och är lämplig för sitt ändamål.

Vi kan även se att flera tomter med samma detaljplan där marken är prickad precis som vår har fått godkännande av bygglov och då betraktats som en liten avvikelse. Eftersom det är uttalat att finnas någon form av rättvisa i bedömningarna anser vi att vi inte finns argument som styrker att vi inte också skulle kunna få igenom vår ansökan om bygglov med hänsyn till nedanstående.

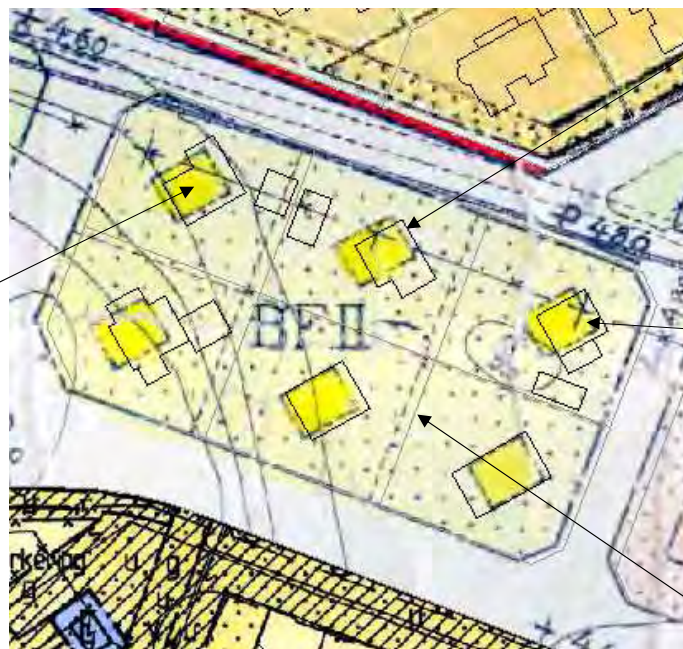
Leoparden 6 med prickad mark har godkänts med tillbyggnad med en area på 42 kvadratmeter. Argumentet för godkännande var att tidigare uterum och garage revs i samband med att den nya tillbyggnaden skulle genomföras, vilket då skulle ersätta samma typ av yta, däremot ersattes garaget med ett nytt garage och uterummet kan också jämföras med vårt uterum på ca 17 kvadratmeter på framsidan som också kommer att rivas i samband med utbyggnationen, vilket ställer båda utbyggnaderna under samma förutsättningar. I bygglövsbeslutet har även nämnts att en grund för beviljat beslut är att samma avvikelse i kvarteret.

Isbjörnen 5 har också en prickad mark och godkänts med en tillbyggnad på 9,5 kvadratmeter som har räknas in som en mindre avvikelse, vilket innebär att vår ansökan om bygglov bör betraktas som ännu mindre avvikelser då vi också i och med utbyggnad kommer att riva befintligt uterum som tar upp 17 kvadratmeter utav tomten.

Isbjörnen 1 har också en prickad mark och godkänts med en tillbyggnad av fastighet i precis liknade format och syfte som vi, vardagsrum med altan.

Vi hoppas att detta är något som starkt kommer vägas in i ert beslut om godkännande.

Den aktuella fastigheten
Isbjörnen 4



Svarta tunna linjer är byggnader som finns idag.

Streck-prickade linjer som är otydliga och inrymmer ett gult fält är planens avgränsning för byggnader, det område som får bebyggas.

Prickad mark får inte bebyggas enligt detaljplanen.