

Handläggare
Anette Kindgren

TJÄNSTESKRIVELSE

Datum
2022-03-03

Ärendebeteckning
SBN 2022/0031

Samhällsbyggnadsnämnden

Bygglovsbeslut för Tillbyggnad av komplementbyggnad, Dunö 1:125 (dnr 2022-930)

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden avslår bygglov för Dunö 1:125 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 2 415 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 garage. Befintligt garage med en byggnadsarea (BYA) på 30 m² byggs till med en carport på 25 m². Sammanlagd BYA för komplementbyggnaden blir 55 m², tillåten maximal BYA enligt gällande plan är 40 m².

Skäl till beslut

Samhällsbyggnadskontoret anser att åtgärden avviker från detaljplanen avseende högsta tillåtna byggnadsarea för komplementbyggnad.

För att bygglov ska kunna ges för en åtgärd med liten avvikelse enligt 9 kap 31 b § plan- och bygglagen ska avvikelserna 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. Avvikelsens art och storlek måste relateras till skalan och karaktären i området samt att en avvikelse inte får innebära att områdets karaktär förändras.



Vid prövningen bör särskilt övervägas i vilken utsträckning och på vilket sätt en avvikelse kan få prejudicerande effekter. En åtgärd som kan vara godtagbar på en fastighet, kan leda till en oacceptabel miljöförändring om åtgärden upprepas på flera fastigheter i området. Detta innebär att en åtgärd som i och för sig skulle kunna godtas som en avvikelse kan anses som olämplig på grund av risken för prejudicerande effekter. I sådana fall kan det vara lämpligt att i stället ändra planen så att samtliga fastigheter behandlas på ett likartat sätt. Mark- och miljööverdomstolen, MÖD, har i flera fall konstaterat att en åtgärd kan få prejudicerande effekter och att bygglov därför inte har kunnat ges. (MÖD 2012-05-31 mål nr P 1119-12 och MÖD 2019-06-20 mål nr P 1257-19/2019:16)

Samhällsbyggnadskontoret anser att de avvikelser som medgetts i området kan anses vägledande för kommande prövningar, men sett till avvikelsernas omfattning i det aktuella fallet samt den prejudicerande verkan som åtgärden kan få, får det anses som uppenbart att det inte är fråga om en liten avvikelse. Bygglov ska därför avslås.

Planförutsättningar och fastighetsuppgifter

Tidpunkt när detaljplanen vann laga kraft: 19850620 samt ändring 19930527

Fastighetsarea: 1456 m²

Fastigheten omfattas av detaljplan 08 -HOS-449 samt 0880K-II:164:3.
Bestämmelserna innebär bl.a. att uthus eller gårdsbyggnad får uppta högst 40 m² byggnadsarea.

Yttranden

Åtgärden är sådan att berörda har underrättats om ansökan och getts tillfälle att yttra sig (enligt 9 kap. 25 § PBL).
Inga negativa synpunkter har inkommit.

Upplysningar

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

Bilagor

- Situationsplan 2022-02-06
- Plan-, sektions- och fasadritning 2022-02-06
- Fasadritning 2022-02-06
- Yttrande från sökanden 2022-03-07



Kalmar 5/2-22

Order: 22-8003



Utdrag över
DUNÖ 1:125
i Kalmar kommun

Kj K
Jesper Wallin

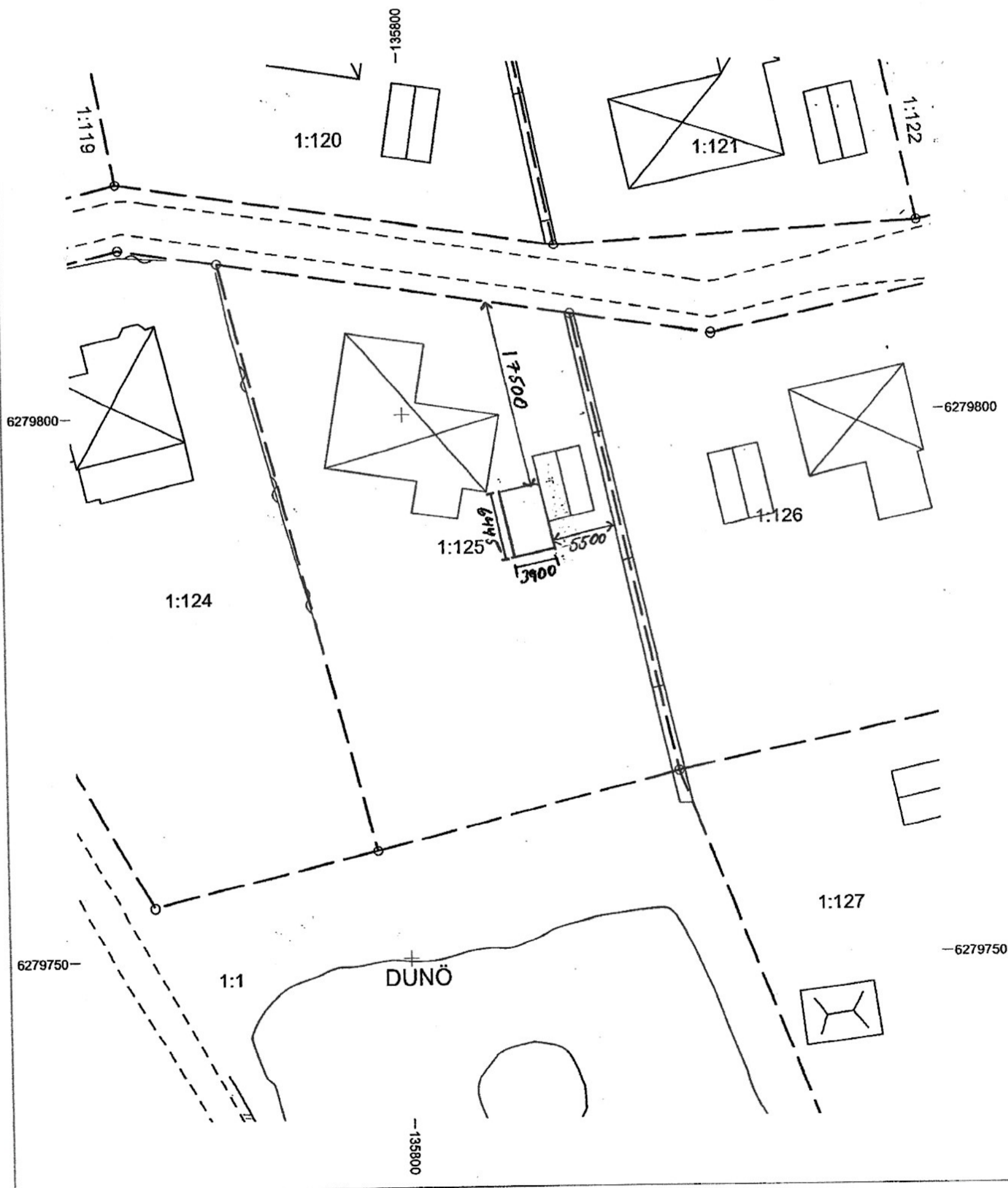
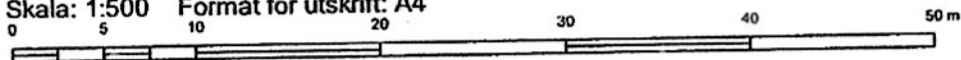
OBS!
EJ KONTROLLERAD PÅ MARKEN.

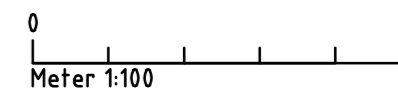
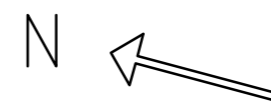
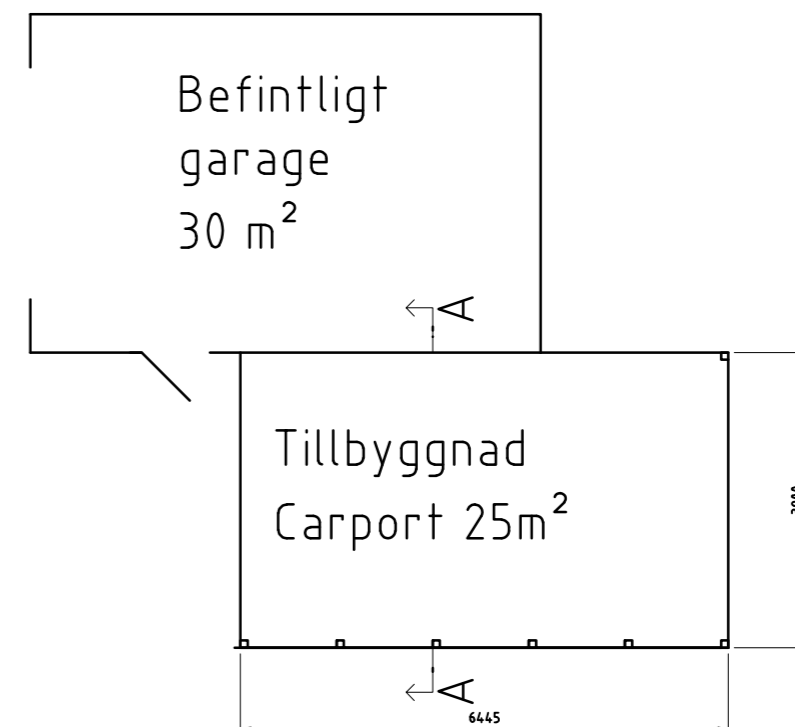
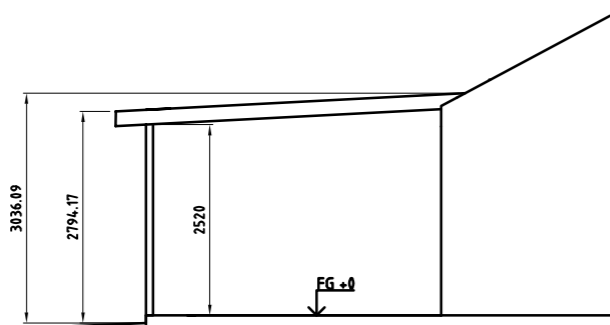
Fastighetsgränser i kartan är översiktliga och saknar rättsverkan, jämför beslut i lantmäterihandlingar och fastighetsrättslig karta. Mindre avvikelser från byggnaders och andra objekts exakta läge kan förekomma då inmätning på marken ej skett.

EVENTUELLA LEDNINGAR REDOVISAS EJ.

Upprättad på samhällsbyggnadskontoret/
verksamhet stadsingenjör 2022-01-28

Skala: 1:500 Format för utskrift: A4

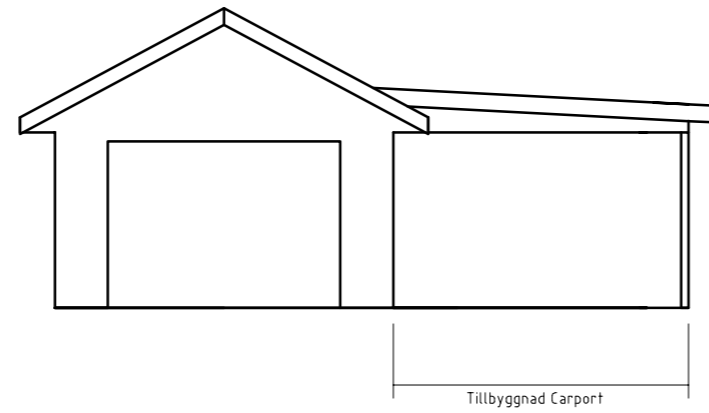




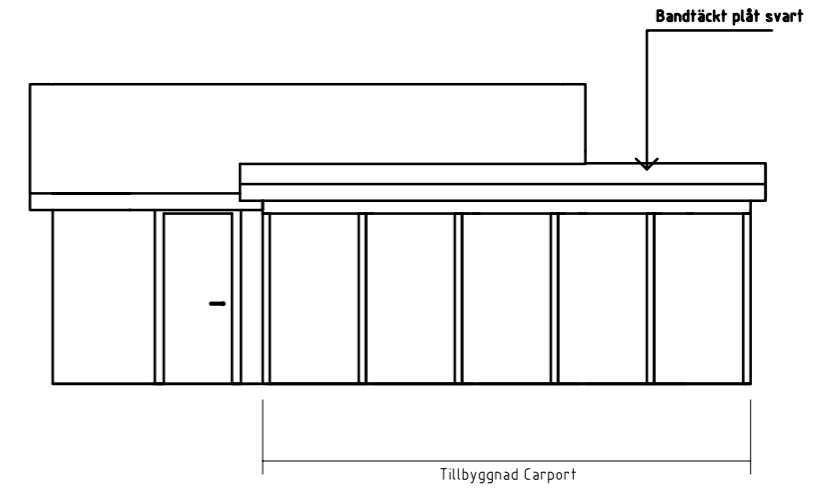
Plan och Sektion Carport

Adress Själaviksvägen 4 394 74 Kalmar	Fastighet Dunö 1:125	Skala 1:100
	Format A3	Rifn. nr D1:5
Rifad av Tony Göransson		Datum 2022-01-27

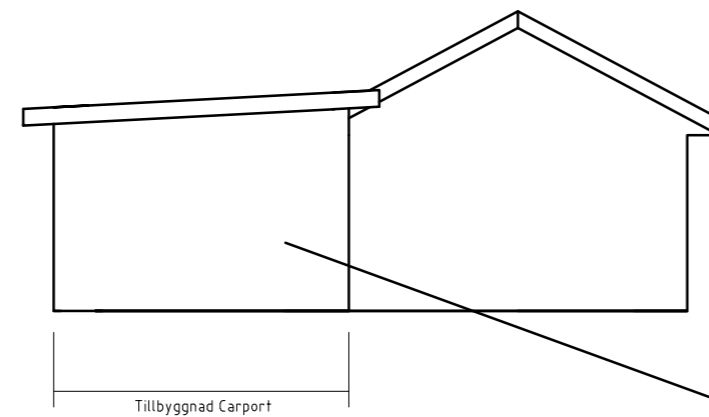
Fasad mot Norr



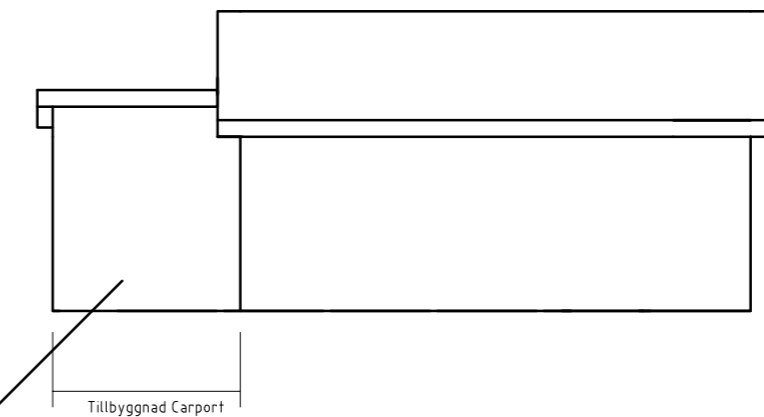
Fasad mot Väster



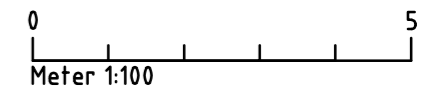
Fasad mot Söder



Fasad mot Öster



Stående grå träpanel



Fasadritning Carport

Adress Själaviksvägen 4 394 74 Kalmar	Fastighet Dunö 1:125	Skala 1:100
	Format A3	Ritn. nr D2:5
Ritad av Tony Göransson		Datum 2022-01-27

Hej!

Vi vill yttra oss angående bygglovsansökan för tillbyggnad av vårt befintliga garage med en carport. Först vill vi säga att denna carport betyder väldigt mycket för oss. Det kommer att bli ett lyft för fastigheten och påverkar inte någon annan av våra grannar eftersom den byggs mellan garaget och huset. Det finns för närvarande en stor insynsskyddande grind mellan garaget och huset. Vilket gör att det inte blir någon insyn in i carporten. Den är ritad av en arkitekt, Tony Göransson, och är designad att smälta in fint med resten av fastigheten. Den önskade tillbyggnaden uppfyller gällande krav i PBL genom att den är lämplig för sitt ändamål, har en god färg, form och materialverkan. Vi skulle kunna bygga carporten som en attefallscarport utan bygglov. Den får då inte sitta ihop med garaget vilket skulle innebära att den inte smälter in lika fint som den tilltänkta carporten skulle göra. Vi har svårt att förstå ett avslag med tanke på hur många på Dunö som har stora hus och garage eller tom dubbelgarage. Ritningen vi skickade in över vår och grannarnas tomter ger inte en rättvis bild. Alla våra närmaste grannar har garage med carport samt andra utbyggnader. Som sagt är det flera andra hus i området som har väldigt stor överyta. I förhållande till vad som tidigare godkänts av er menar vi att detta inte är en stor avvikelse. Ett avslag i den här frågan är dessutom inte förenligt med Kommunallagens krav på likabehandling §3.

Vi hoppas på ett rättvist beslut!

Med vänlig hälsning