

Handläggare  
Anette Kindgren

## TJÄNSTESKRIVELSE

Datum  
2022-03-24

Ärendebeteckning  
SBN 2022/0043

Samhällsbyggnadsnämnden

# Bygglovsbeslut för tillbyggnad av enbostadshus, Liden 13 (2022-1293)

## Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden avslår bygglov för Liden 13 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 enbostadshus med 33 m<sup>2</sup>. På fastigheten finns bostadshuset som har en byggnadsarea (BYA) på 67 m<sup>2</sup> samt en komplementbyggnad med en BYA på 46 m<sup>2</sup>.

Tillbyggnaden placeras delvis på mark som inte får bebyggas.

Avståndet till tomtgräns mot gata uppgår, efter tillbyggnad, till 3,4 meter.

## Skäl till beslut

Samhällsbyggnadskontoret anser att åtgärden avviker från detaljplanen avseende maximal tillåten BYA, vilken för fastigheten är 100 m<sup>2</sup>. Total byggnadsarea efter tillbyggnad uppgår till 146 m<sup>2</sup>.

Åtgärden avviker också från detaljplanen avseende placering på mark som inte får bebyggas samt avståndet till tomtgräns som ska uppgå till minst 6 m.

För att bygglov ska kunna ges för en åtgärd med liten avvikelse 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.



En avvikelse bör inte bedömas utifrån absoluta tal och mått utan ska ses i förhållande till samtliga omständigheter i prövningen. Det torde dock med hänsyn till ordalydelsen i 9 kap 31 b § PBL, finnas en gräns där storleken i sig innebär att avvikelsen enligt normalt språkbruk inte längre kan uppfattas som mindre (se rättsfallet RÅ 1991 re 57).

Vid bedömningen om en åtgärd strider mot gällande detaljplan ska hänsyn inte tas till att planen är gammal eller kan uppfattas som inaktuell. Gällande plan ska tillämpas tills den ersätts med en ny plan eller ändras. (MÖD 2012-10-29 mål nr P 3502-12/MÖD 2012:43)

Samhällsbyggnadskontoret har gjort bedömningen att den ansökta åtgärden inte kan ses som en liten avvikelse i plan- och bygglagens mening. Bygglov ska därför avslås.

### **Planförutsättningar och fastighetsuppgifter**

Tidpunkt när detaljplanen vann laga kraft: 1939-11-03

Fastighetsarea: 723 m<sup>2</sup>

Fastigheten omfattas av stadsplan 0880K-I:85

Bestämmelserna innebär bl.a. att största tillåtna byggnadsarea för fastigheten är 100 m<sup>2</sup>.

Prickad mark får inte bebyggas.

Byggnad med en höjd över 5 m ska förläggas på ett avstånd av minst 6 m från tomtgräns.

### **Yttranden**

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

Fastighetsägaren på Dalen 13 motsätter sig tillbyggnaden mot gatan som innebär olägenhet i form av insyn i bostad och trädgård samt försämrade utsikt på grund av att siktlinjer stängs.

Även fastighetsägarna på Liden 14 motsätter sig tillbyggnaden mot gatan som upplevs som oproportionerligt stor. En ytterligare förlängning av bostadshuset som redan idag ligger nära tomtgränsen mot Liden 14 upplevs som negativt och skulle innebära helt stängd siktlinje mot sydost.

### **Upplysningar**

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

## Bilagor

- Situationsplan 2022-02-23
- Plan- och sektionsritning 2022-02-23
- Fasadritning 2022-02-23
- Yttrande från sök 2022-03-28
- Grannyttrande Dalen 13 2022-03-30
- Grannyttrande Liden 14 2022-04-01
- Grannyttrande Liden 14 2022-04-03







Utdrag över  
**LIDEN 13**

i Kalmar kommun

Upprättad på samhällsbyggnadskontoret/  
verksamhet stadsingenjör 2021-12-20

**OBS!**  
EJ KONTROLLERAD PÅ MARKEN.

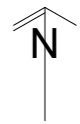
Fastighetsgränser i kartan är översiktliga och saknar  
rättsverkan, jämför beslut i lantmäterihandlingar och  
fastighetsrättslig karta. Mindre avvikelser från  
byggnaders och andra objekts exakta läge kan  
förekomma då inmätning på marken ej skett.

EVENTUELLA LEDNINGAR REDOVISAS EJ.



FÖRKLARINGAR

TILLBYGGNAD OCH  
AVSTÅND TILL  
FASTIGHETSGRÄNS ÄR  
MÄTT SATT.

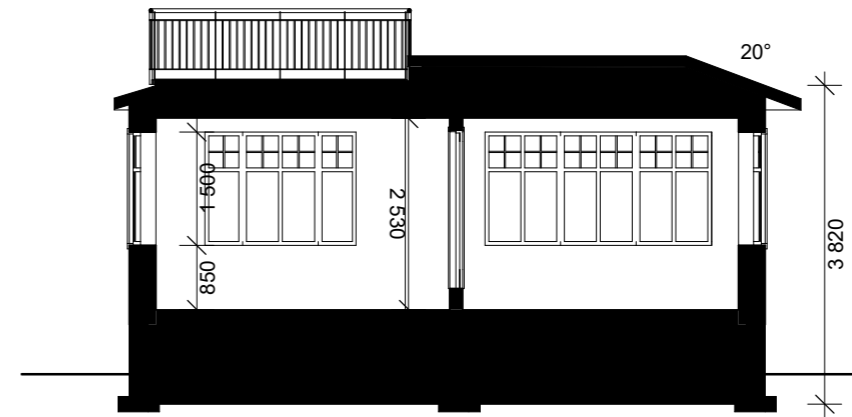
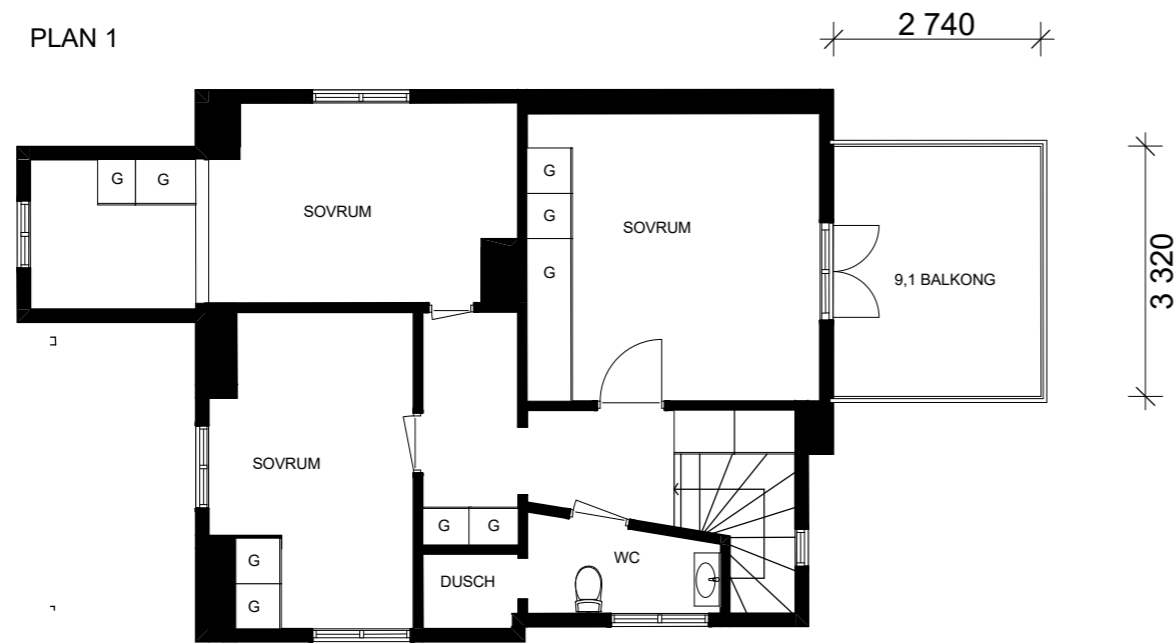


BET	ÄNDRINGAR	DATUM	Sign.
<b>TILLBYGGNAD</b>			
<b>LIDEN 13</b>			
UPPDRAG NR	RITAD AV	HANDLAGGARE	
DATUM	WK	ANSVARIG	
2022-02-18			
<b>SITUATIONSPLAN</b>			
SKALA A3	NUMMER	BET	
1:500	A-01-1-100	A	

Skala: 1:500 Format för utskrift: A3

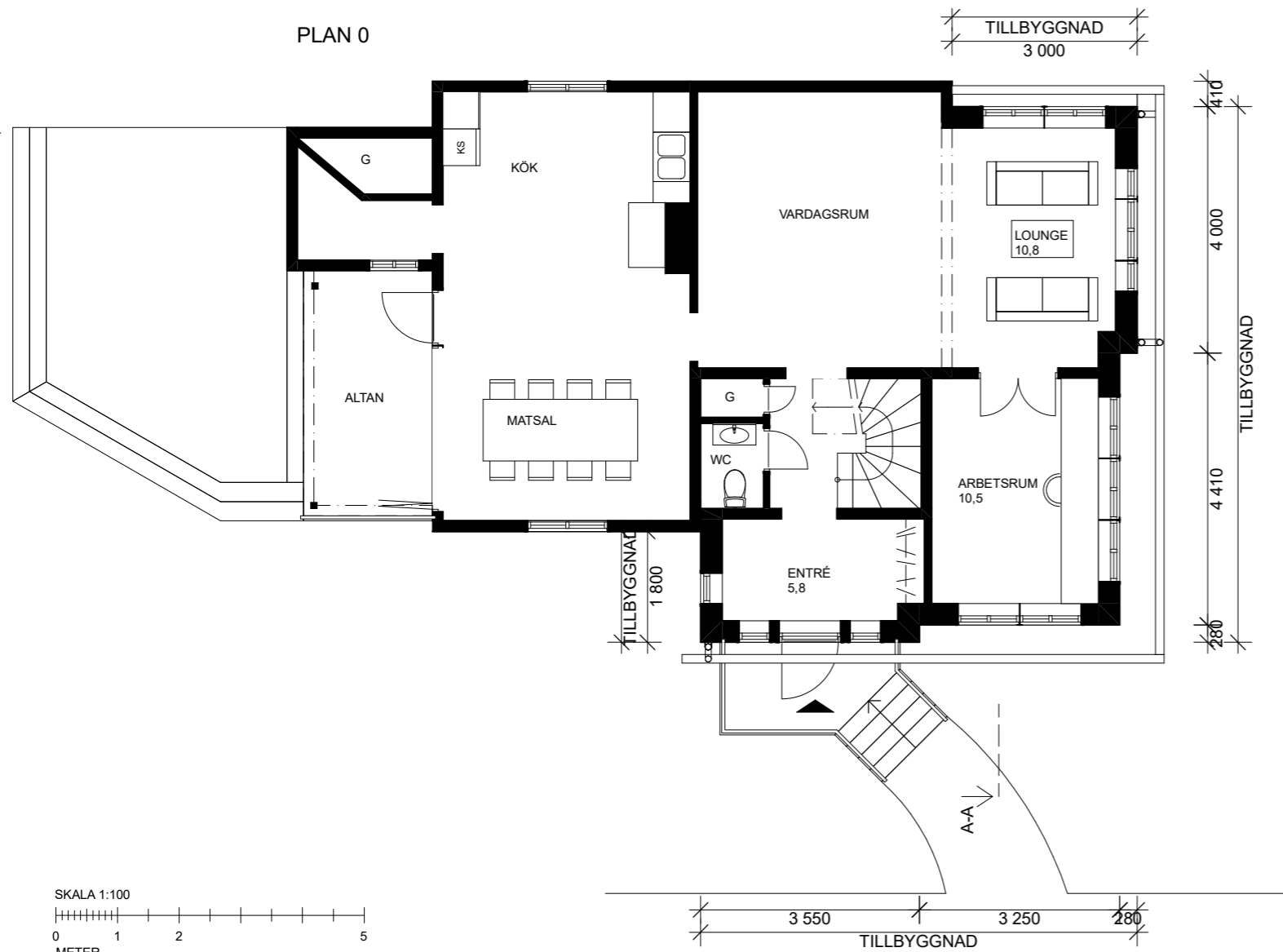


PLAN 1



SEKTION A-A

PLAN 0



FÖRKLARINGAR

BYA TILLBYGGNAD 33 KVM



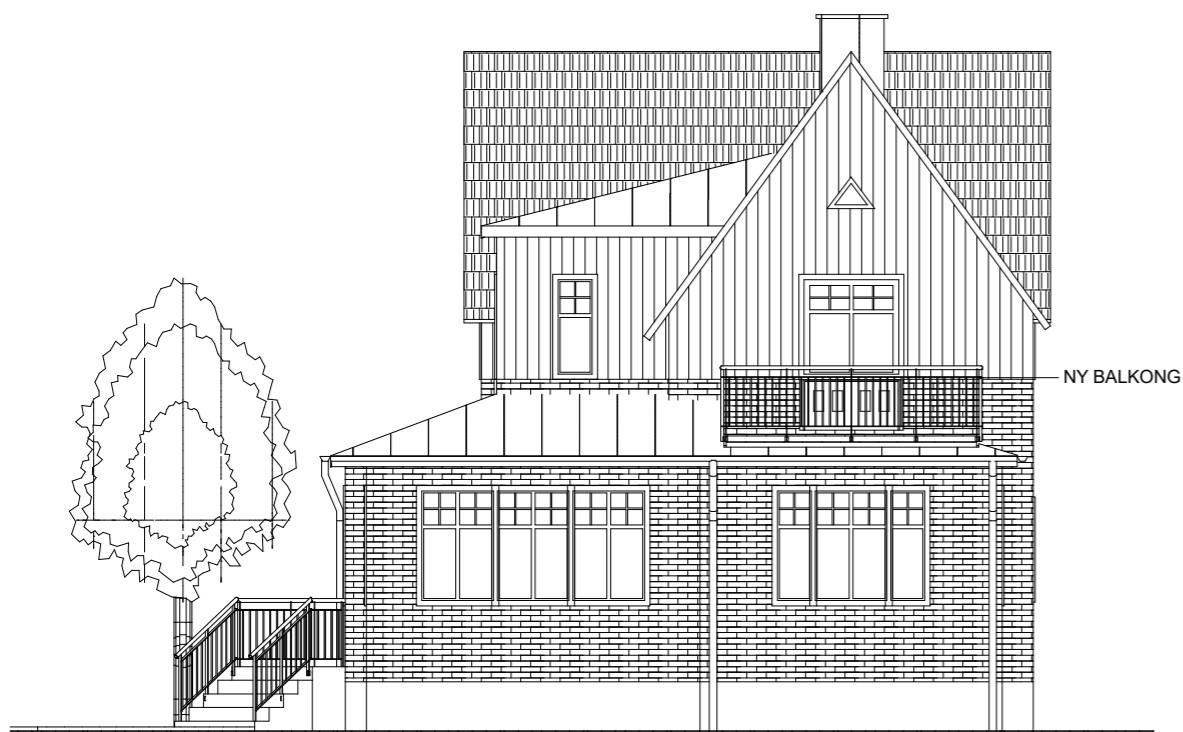
BET	ANDRINGAVSER	DATUM	Sign.
<b>TILLBYGGNAD</b>			
<b>LIDEN 13</b>			
LIPPDAG NR	RITAD AV	HANDLAGGARE	
DATUM	WK	ANSVARIG	
2022-02-21			
<b>PLANER</b>			
<b>SEKTION A-A</b>			
SKALA A3	NUMMER	BET	
1:100	A-40-1-100	A	

FÖRKLARINGAR

FASADER: STÅENDE TRÄPANEL/TEGEL

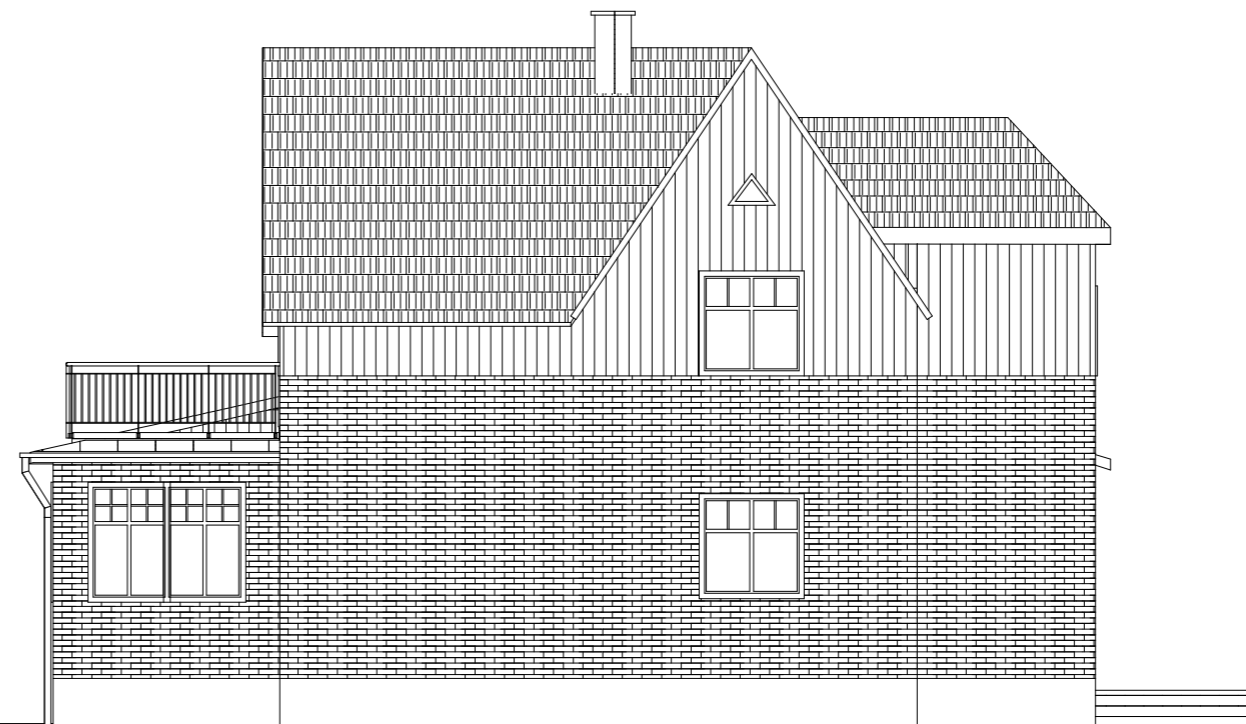
TAK: BETONGPANNOR/BANDTÄCKT PLÅTTAK

GRUND: KRYPGRUND/KÄLLARE



FASAD MOT ÖSTER

TILLBYGGNAD



FASAD MOT NORR

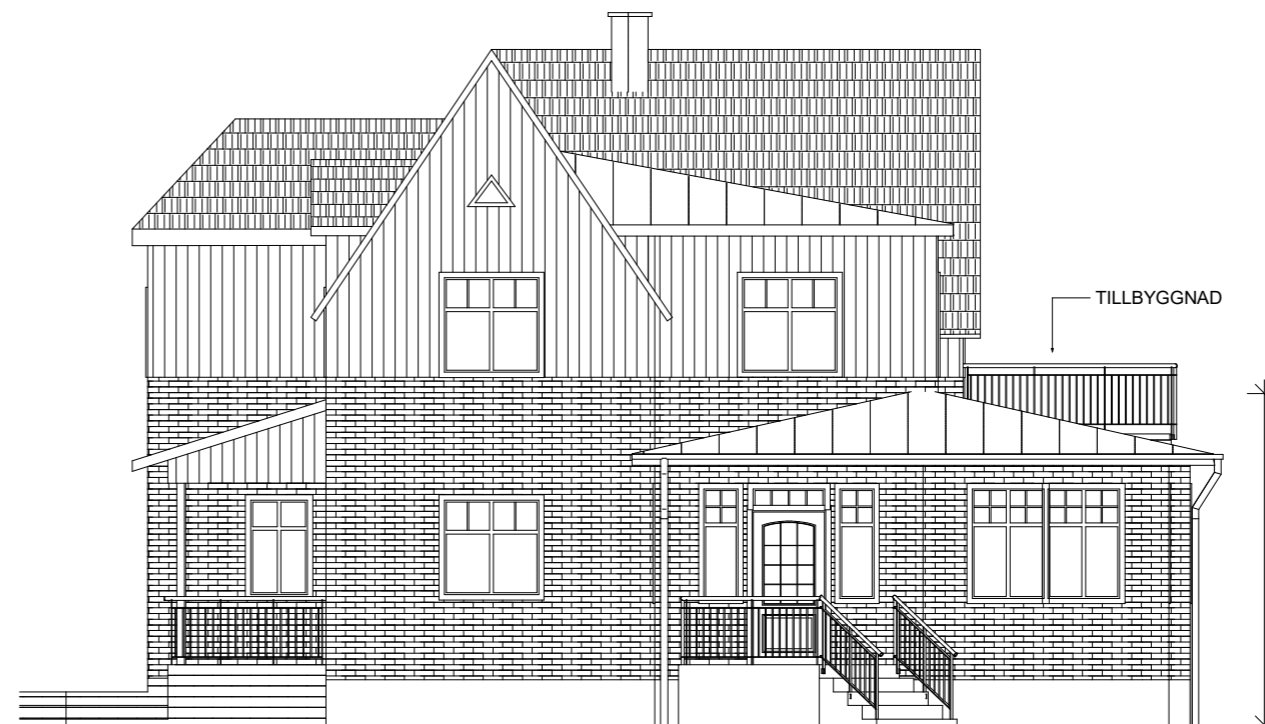
TILLBYGGNAD



FASAD MOT VÄSTER

NYTT GLASPARTI

TILLBYGGNAD



FASAD MOT SÖDER

TILLBYGGNAD

4.387

SKALA 1:100



BET ANDRINGAVSER DATUM Sign.

TILLBYGGNAD

LIDEN 13

LUPPORAG NR RITAD AV HANDELAGGARE

WK ANSVARIG

DATUM 2022-02-21

FASADER

SKALA A3 NUMMER BET

1:100 A-40-3-100 A

**Från:** [REDACTED]  
**Skickat:** 2022-03-28 16:15  
**Till:** sam.byggnadskontoret@kalmar.se <sam.byggnadskontoret@kalmar.se>  
**Ämne:** Re: Kommunisering avvikelse för fastighet LIDEN 13 (SBK-2022-1293)

**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.

Liden 13  
Diarienummer SBK-2022-1293

Placering

Det är 20 hus på Sjölyckegatan varav 10 hus ligger närmare gatan än 6 meter.

Hus närmare än 6 meter:

Nr 1. 5m  
Nr 3. 4.7m  
Nr 5a. 5.6m  
Nr 5b. 1.4m  
Nr 7. 2.7m  
Nr 9. 4.6m  
Nr 10. 2.3m  
Nr 11. 4.6m  
Nr 20. 4.2m  
Nr 24. 5m

Vi har pratat med våra närmsta grannar, hus 12, 16, 9 och 11, och även andra på gatan. Alla har varit både stöttande och entusiastiska till utbyggnaden.

Utbyggnaden är enplan, fasad mot gatan 3.82 m hög. Huset skulle genom ombyggnaden bättre passa in mot de omgivande befintliga fastigheterna. Tillbyggnadens stora glasfönster har samma fina gammaldags spröjs som två av våra grannhus. Grannarna håller med om att det vore ett stort lyft för huset.

Det är ingen uppfart framför huset och därför inget problem med parkering på vår tomt. Infarten ligger bredvid huset och kommer inte att påverkas av denna åtgärd.

Det är inte möjligt att göra en bra tillbyggnad åt något annat håll. Att bygga mot baksidan skulle förstöra utsikten över trädgården för våra grannar på norra sidan av huset.

Överyta

Huvudbyggnad tillsammans med utbyggnad blir sammanlagt 100 kvm vilket är den tillåtna byggrätten på fastigheten. Att det överskrider beror på vårt garage.

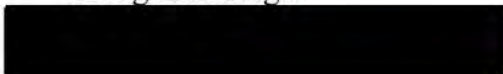
Överyta är inget ovanligt i vårt område och återkommer hos många grannar.



Vi är en tvåbarnsfamilj och min man jobbar hemifrån. Utbyggnaden skulle vara av stor vikt för vår familj.

Bifogar bild gatuvy.

Vänliga hälsningar



On 14 Mar 2022, at 16:22, sam.byggnadskontoret@kalmar.se wrote:

Hej,

Samhällsbyggnadskontoret har mottagit din ansökan om nybyggnad på fastigheten LIDEN 13, diarienummer SBK-2022-1293 och gjort en första granskning av ärendet.

Den ansökta åtgärden innebär följande avvikelser:

- Överyta - gällande plan tillåter en sammanlagd byggnadsarea (BYA) på 100 m<sup>2</sup> på fastigheten. Befintlig BYA uppskattas till 67 m<sup>2</sup> för bostadshuset och 46 m<sup>2</sup> för komplementbyggnaden. Med den sökta tillbyggnaden skulle sammanlagd BYA uppgå till 146 m<sup>2</sup>.
- Placering - byggnaden placeras delvis på prickad mark, som enligt planen inte får bebyggas
- Placering - byggnaden placeras mindre än 6 meter från tomtgräns som planen anger

Sammantaget gör Samhällsbyggnadskontoret bedömningen att åtgärden inte är en liten avvikelse som avses i plan- och bygglagen 9 kap 31 b §.

Ditt ärende kan komma att beslutas av Samhällsbyggnadsnämnden.

Samhällsbyggnadskontoret kommer att föreslå ett avslag på din ansökan. Avgiften för ett negativt beslut i nämnden är 2 415 kr.

Tacksam för besked, senast en vecka efter att du mottagit denna försändelse, om du vill revidera din ansökan eller väljer att låta Samhällsbyggnadsnämnden besluta i ärendet. Du har även möjlighet att återkalla din ansökan utan avgift.

Vänliga hälsningar

Anette Kindgren  
Handläggare  
Telefon 0480 - 45 00 00 (telefontid 09:30-1130)

[anette.kindgren@kalmar.se](mailto:anette.kindgren@kalmar.se)

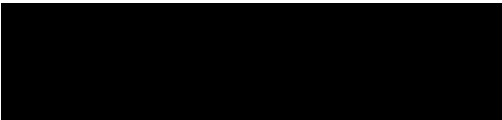
Kalmar kommun | Samhällsbyggnadskontoret  
Box 611 | 391 26 Kalmar  
[www.kalmar.se](http://www.kalmar.se)

**Yttrande om bygglovsansökan Liden 13**

Huset ser fint ut på ritningen. Den stora tillbyggnaden mot gatan med mycket fönster kommer dock alltför nära. Medför stor insyn både ute och inne samtidigt som siktlinjer stängs och min egen utsikt begränsas.

Min egen tomt är liten, 482 kvm, och redan nu tätt och mycket nära kringbyggd.

Ett platsbesök föreslås/önskas för nämndens egen bedömning och bättre underlag för beslut.



**Från:** [REDACTED]

**Skickat:** 2022-04-01 16:10

**Till:** anette.kindgren@kalmar.se <anette.kindgren@kalmar.se>

**Ämne:** Synpunkt bygglovsansökan Liden 13

**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!

Har blivit kontaktad av samhällsbyggnadskontoret då jag är rågranne till fastigheten Liden 13 och ansökan om bygglov på fastigheten visar att det ansökta innehåller avvikelser från detaljplanen. Jag vill framföra att jag inte har något emot en utbyggnad, men förslaget för utbyggnaden mot gatan som det ser ut nu, ligger väldigt nära vår tomt Liden 14 ( 2,1 meter). Ett indrag på en ny byggnadskropp mot gatan vore därför önskvärt för bättre ljus och siktlinje.

Ett påpekande utöver detta är att situationsplanen inte stämmer överens med verklighetens byggnationer i kvarteret. Hela huskroppar har tillkommit sedan kartan verkar ha ritats. Används situationsplanen som beslutsunderlag utöver att visa var de ansökta utbyggnaderna befinner sig, så är det enligt mitt förmenande inte korrekt då den är direkt missvisande över hur området ser ut i dag. Kalmar kommun borde uppdatera sitt kartmaterial i området.





**Från:** [REDACTED]  
**Skickat:** 2022-04-03 20:31  
**Till:** sam.byggnadskontoret@kalmar.se <sam.byggnadskontoret@kalmar.se>  
**Ämne:** Synpunkter SBK-2022-1293  
**Bilagor:** IMG\_0075.jpg, IMG\_0076.jpg

**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!

Tack för underrättelsen och möjlighet att få framföra synpunkter gällande tillbyggnad av Liden 13.

Det här är en så stor förändring att den kommer påverka inte bara mig utan även kommande generationer, och därför tycker jag att det är viktigt att det görs genomtänkt.

Jag har därför några synpunkter kring förslaget som det nu presenterats. De rör inte planerna på baksidan eller entrén i söder, som inte berör oss och som jag tycker ser trevliga ut.

Som jag ser det är den planerade utbyggnaden mot gatan oproportionellt stor. Avvikelsen mot detaljplan är markant, samtidigt som en bebyggelse så nära vägen förändrar gatubilden.

Tillbyggnaden är också planerad väldigt nära vår tomtgräns, 2,1 meter, och indraget från den nuvarande huskroppen är bara marginell. När jag nu tittar på ritningen så upplever jag det som att vi kommer att bli instängda av en väldigt lång huskropp, totalt strax under 15 meter enligt skalan på ritningen.

Jag skulle därför önska att proportionerna minskade och att en tillbyggnad drogs in så att den till exempel startade längre söderut på husfasaden. På det sättet kan vi fortsatt ha siktlinjen sydost kvar. Jag bifogar en bild från vårt köksfönster och en från vår hall, för att visa vad jag menar. I tidigare diskussioner har jag poängterat att visst avstånd mot vår tomtgräns ska hållas. Jag vill därför påpeka att ett förslag att bygga närmare vår tomtgräns än vad lagen föreskriver, måste jag efter övervägande godkänna skriftligt.

Jag för gärna diskussioner framåt, om nya förslag skulle komma in.

Mvh

