

Handläggare

Sunna Milosevic

TJÄNSTESKRIVELSE

Datum

2022-08-05

Ärendebeteckning

SBN 2022/0111

Samhällsbyggnadsnämnden

Beslut om förhandsbesked för tillbyggnad av affärshus, Giraffen 26 (2022-4528)

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden avslår förhandsbesked för tillbyggnad av affärshus med stöd av 9 kap. 17 § 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 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 ansökan om förhandsbesked för att pröva en avvikelse gentemot gällande detaljplan, i detta fall prickad mark

Samhällsbyggnadskontoret STARK

Tel 0480-45 00 00 vx | sunna.milosevic@kalmar.se



Kalmar kommun

WWW.KALMAR.SE

och utformningsbestämmelsen v_2 som är avsedd för skärmtak över gångbana. På fastigheten Giraffen 26 finns idag ett affärshus. Sökanden önskar utöka denna verksamhet.

Fastigheten uppgår till 110 711 m² och byggrätten är enligt detaljplanen reglerad med prickad mark, mark som inte får bebyggas. Befintligt affärshus uppgår till 43 815 m². Ansökt tillbyggnad uppgår till 460 m² varav 207 m² hamnar på prickad mark och bestämmelsen v_2 .

Del av nuvarande byggnad avser sökanden riva och tillsammans med denna tillbyggnad skapa ett nytt uthyrningsområde då befintlig yta är i dåligt skick. Tillbyggnaden avses utformas likt befintligt.

Skäl till beslut

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 placering på prickad mark 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)

Avvikelsen innebär placering av 207 m² tillbyggnad på prickad mark och utformningsbestämmelser. I anslutning till tilltänkt tillbyggnad finns byggrätt som inte utnyttjas.

Samhällsbyggnadskontoret anser att åtgärden avviker från detaljplanen och avvikelsen kan inte bedömas som liten. Med hänsyn till tillbyggnadens storlek och att den i sin helhet bör kunna placeras på mark som får bebyggas är det enligt samhällsbyggnadskontoret inte en fråga om en liten avvikelse.

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.

Samhällsbyggnadskontoret gör därför bedömningen att avvikelsen inte kan ses som en liten avvikelse enligt 9 kap. 31b § PBL, varför förhandsbesked ska avslås.

Planförutsättningar och fastighetsuppgifter

Tidpunkt när detaljplanen vann laga kraft: 2003-10-21

Fastighetsarea: 4 105 kvadratmeter

Fastigheten omfattas av detaljplan Giraffen 26 m.m. 0880K-P03/05 och Ändring av detaljplan Giraffen 26 m.m. 0880K-P11/04. Fastigheten Giraffen 26 omfattas av följande planbestämmelser som är aktuella för ärendet:

- Användningsbestämmelse som berör fastigheten:
 - H, för handel (i ändringsplanen likställdes alla användningsbestämmelser gällande handel för att skapa en mer flexibel detaljplan)
 - Prickad mark, mark som inte för bebyggas
- Markens anordnande
 - Entré, entré ska finnas
- Placering-, utformning och utförandebestämmelse:
 - v₂, Skärmtak får anordnas över gångbana (passage)
- Byggnadshöjd: byggnadshöjden är tillåten till 6,9 meter

Yttranden

Åtgärden är sådan att berörda har underrättats om ansökan och getts tillfälle att yttra sig (enligt 9 kap. 25 § PBL). Ägare av Gumsen 40, Gumsen 31, Bisonoxen 15, Antilopen 23, Giraffen 28, Antilopen 12, Malmen 2:2, Giraffen 27, Storcken 3, Gumsen 43, Oxhagen 2:2, Oxhagen 2:1, Kamelen 20, Gumsen 37 och Draken 2 har bedömts vara berörda.

Synpunkter inväntas. Svar senast 2022-08-24.

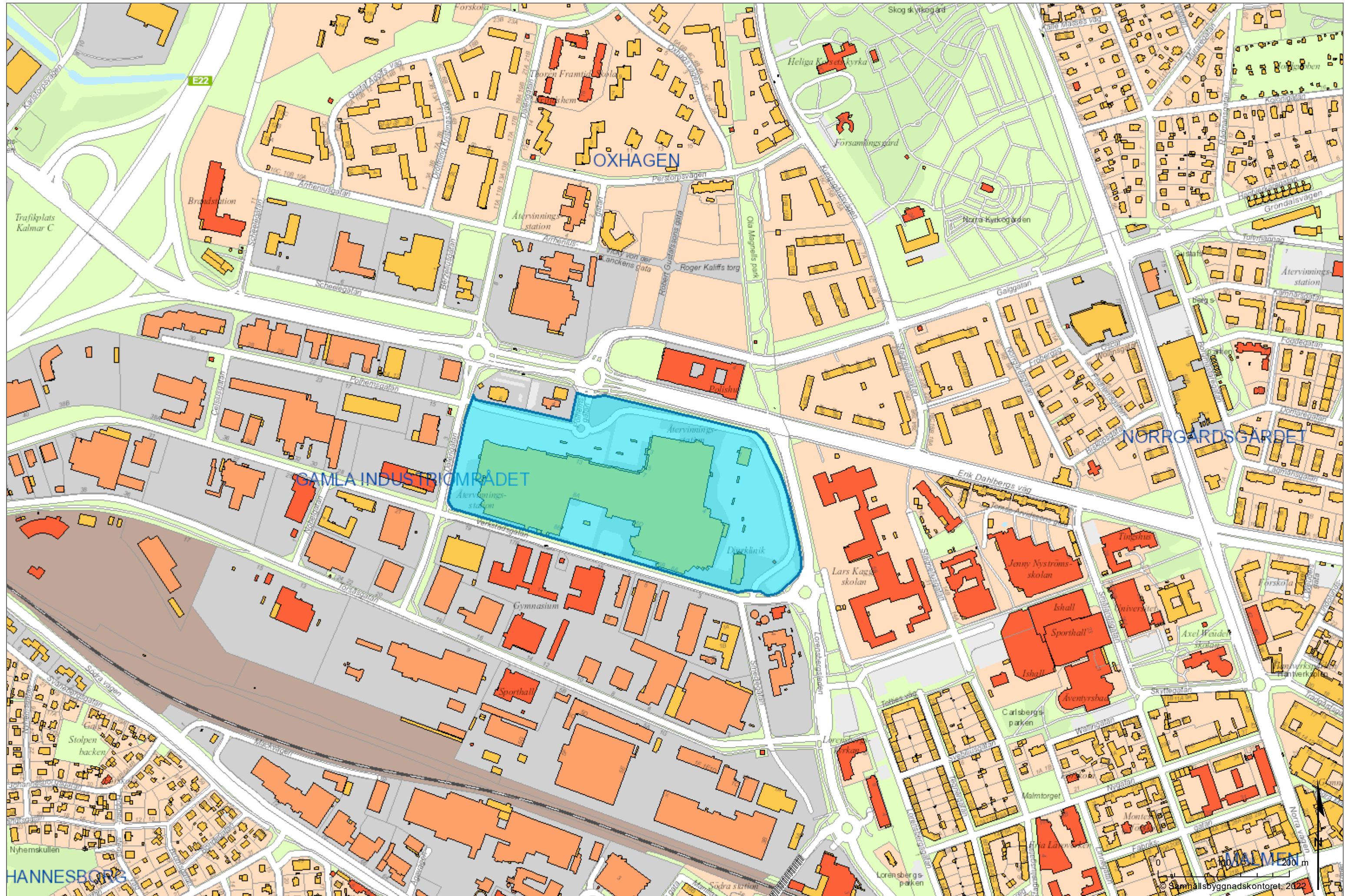
Upplysningar

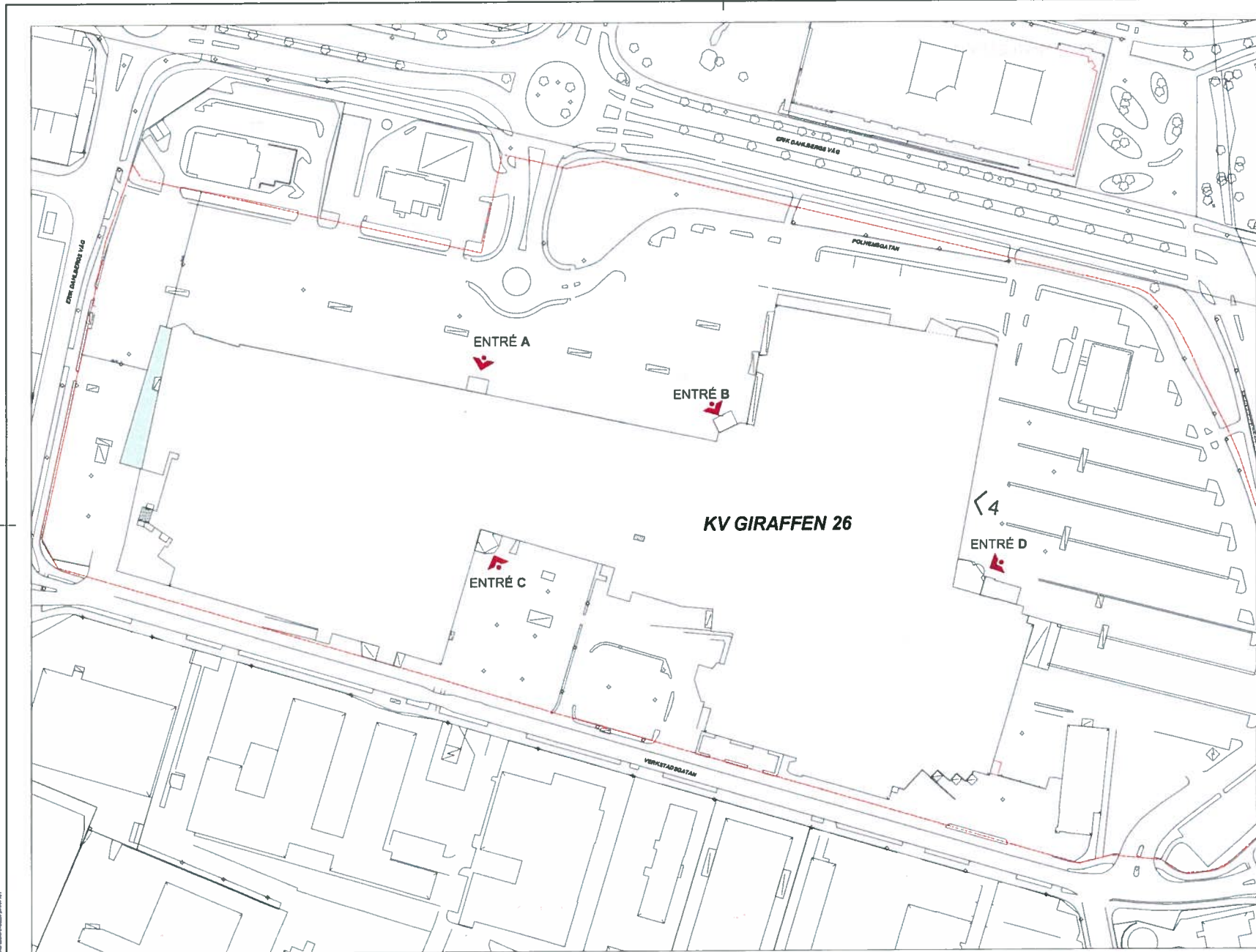
Detta beslut kan överklagas, se bilaga *Hur man överklagar*.

Bilagor

- Översiktskarta 2022-07-25
- Situationsplan 2022-07-25

- Nybyggnadskarta 2022-07-25
- Utformning 2022-07-25
- Planritning, rivning 2022-07-25
- Ansökan 2022-08-04





FÖRKLARINGAR

ALLA MÅTT ÄR ANGIVNA I METER.
 SITUATIONSPLAN BYGGER PÅ KARTUTDRAG FRÅN
 KALMAR KOMMUN UPPRÄTTAD PÅ
 SAMMÅLLSBYGGNADSKONTORET.
 DATERAD 2018-06-18

- FÖRELAGD TILLBYGGNAD
- HÄNREPP AV FASADDEL
- FASTIGHETSGRÄNS
- HÅLUDENTRÉ

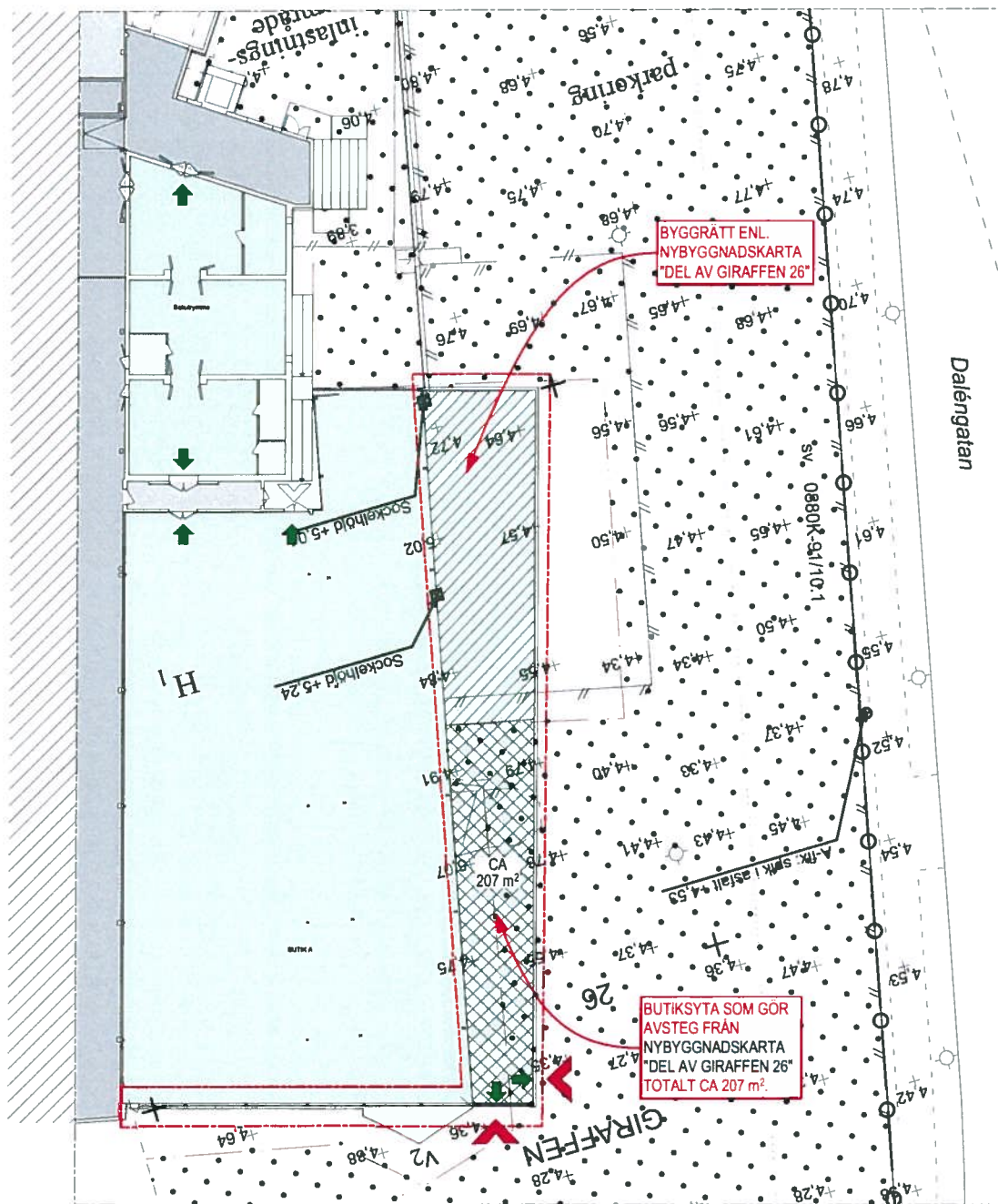
HÄNVISNINGAR

PLANUTSITT A-01-1-20
 FASADER A-01-3-01

**GRANSKNINGSHANDLING
 2022-07-22**

BYG	SIT	BYGGLOVSHANDLING	GIRAFFEN	SICH			
GIRAFFEN KÖPCENTRUM							
alecta ElinderSten							
<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 33%;"> <input checked="" type="checkbox"/> A ElinderSten Arkitekt 1183 0040 2022-07-22 </td> <td style="width: 33%;"> Tel 08-892 83 00 KONTAKT Karolina Salm Olov Sten </td> <td style="width: 33%; text-align: right;"> 1183 0040 2022-07-22 A-01-1-01 </td> </tr> </table>					<input checked="" type="checkbox"/> A ElinderSten Arkitekt 1183 0040 2022-07-22	Tel 08-892 83 00 KONTAKT Karolina Salm Olov Sten	1183 0040 2022-07-22 A-01-1-01
<input checked="" type="checkbox"/> A ElinderSten Arkitekt 1183 0040 2022-07-22	Tel 08-892 83 00 KONTAKT Karolina Salm Olov Sten	1183 0040 2022-07-22 A-01-1-01					
<p>KV GIRAFFEN 26 BYGGLOV TILLBYGGNAD SITUATIONSPLAN</p>							
<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 33%;"> SKALA A101 1:800 (A11) 1:800 (A3) </td> <td style="width: 33%; text-align: center;"> N SKALA 1:800 0 10 20 30 40 60 80 METER </td> <td style="width: 33%; text-align: right;"> 1183 0040 2022-07-22 A-01-1-01 </td> </tr> </table>					SKALA A101 1:800 (A11) 1:800 (A3)	N SKALA 1:800 0 10 20 30 40 60 80 METER	1183 0040 2022-07-22 A-01-1-01
SKALA A101 1:800 (A11) 1:800 (A3)	N SKALA 1:800 0 10 20 30 40 60 80 METER	1183 0040 2022-07-22 A-01-1-01					

SITUATIONSPLAN



PLANUTSNITT 1:200

FÖRKLARINGAR

ALLA MÄTT AR ANGIVNA I MIL. PLUSHÖJD I METER
 PLANUTSNITT BYGGER PÅ NYBYGGNADSKARTA
 "DEL AV GIRAFFEN 26" DATERAD 2022-07-05

- GRÄNSLAND PÅ RÄTTING
- FÖRESLAGEN TILLBYGGNAD
- INLASTNING
- BUTIKSENTRE
- UTRYMNING
- BERÖRD DEL BYGGLOV

HÄNVISNINGAR

SITUATIONSPLAN A-C1-1-01
 FASADER A-40-3-01

GRANSKNINGSHANDLING
 2022-07-22

BET	ART	ANVÄNDNING	STATUS	TECKEN
BYGGLOVSHANDLING				
GIRAFFEN KÖPCENTRUM				
alecta ElinderSten				
<input checked="" type="checkbox"/> A ElinderSten Arkitekt Te 08-862 8700				
Projekterad	1183-0040	KSJM	Karoline Sjöström	
Byggherrens namn	2022-07-05	Över: Sten		
KV GIRAFFEN 26 BYGGLOV TILLBYGGNAD PLANUTSNITT				
Skala	1:200 (A1)	1:400 (A3)	A-40-1-20	



© 2022 Alecta AB. Alla rättigheter förbehållna. Detta dokument är ett utkast och kan ändras utan varning.



Nybyggnadskarta över del av Giraffen 26

Upprättad på samhällsbyggnadskontoret/
verksamhet stadsingenjör 2022-07-08

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Avtalsservitut, gästledning

Planer och bestämmelser

Detaljplan 2003-09-29, 0880K-P03/05

Genomförandetiden har gått ut
Planbestämmelser se bil A

Ändrade bestämmelser, 2010-12-15,
0880K-P11/04

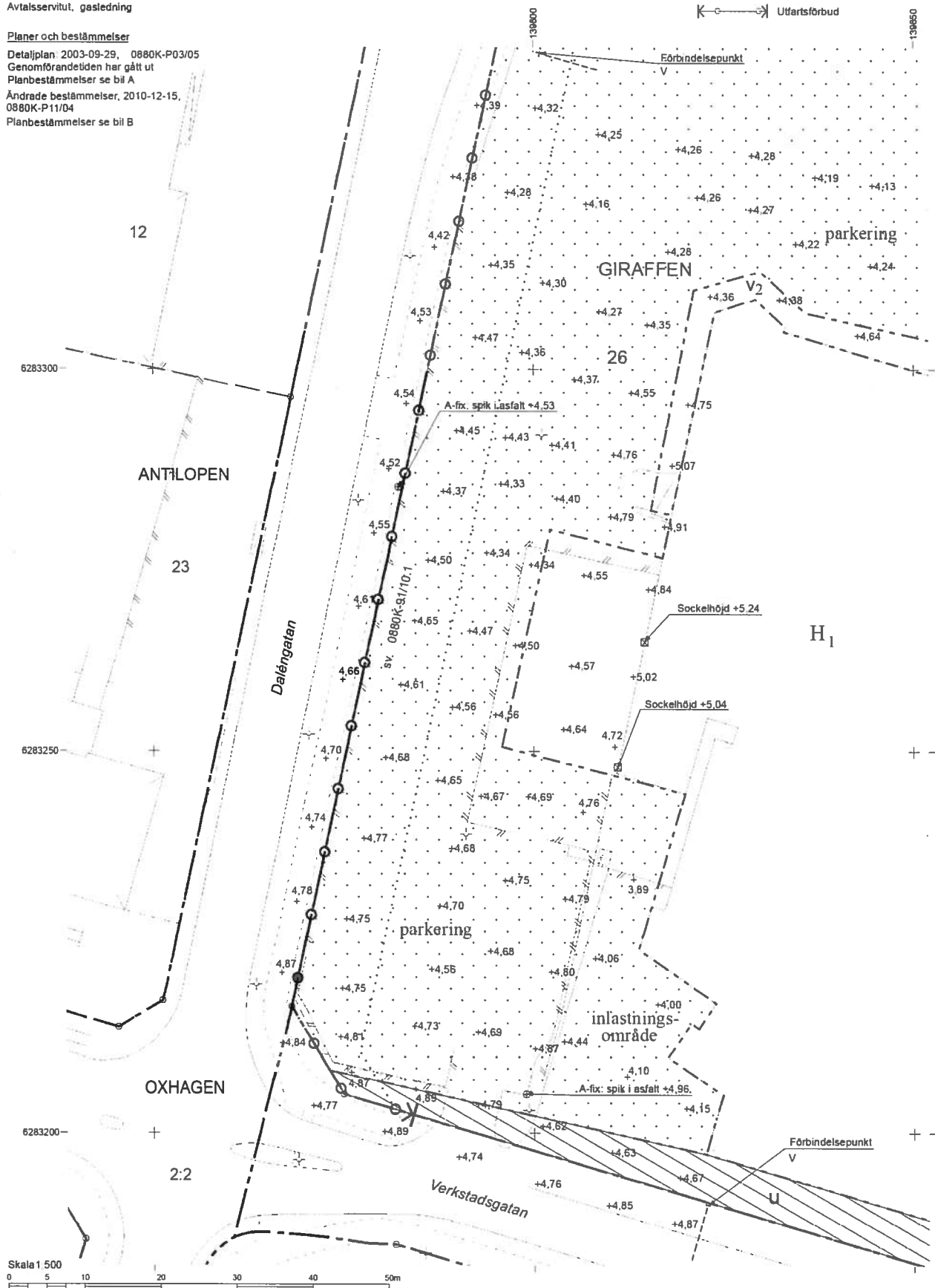
Planbestämmelser se bil B

VA-uppgifter
- - - - - V Vattenservis
V -servis är befintlig

Marken får inte bebyggas
 Marken skall vara tillgänglig för underjordiska allmänna ledningar

Teckenförklaring
- - - - - Traktgräns
- - - - - Fastighetsgräns
- - - - - Användningsgräns
- - - - - Egenskapsgräns
+ Belysningsstolpe
□ Etskåp
+0 00 Befintlig markhöjd

Utfartsförbud



Skala 1:500



Byggherrens uppgifter
Föreslagen höjd för källargolv ök+
färdigt golv/sockelhöjd +

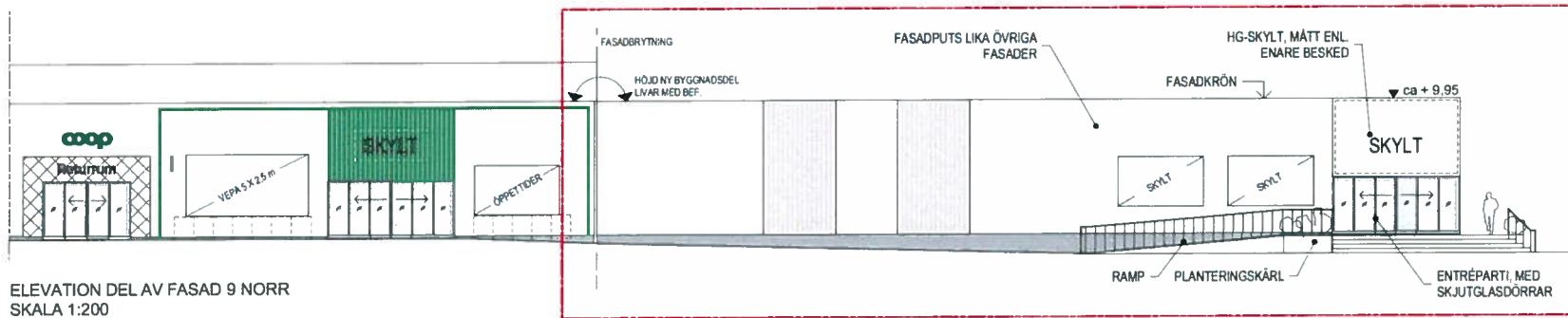
Format för utskrift: A3S
Koordinatsystem plan, SWEREF 99 16 30
Koordinatsystem höjd, RH 2000

Mätning utförd av: Joakim Wikman
Kartan upprättad av: Helena Andersson
Kartan kontrollerad av: Ronny Liljesson

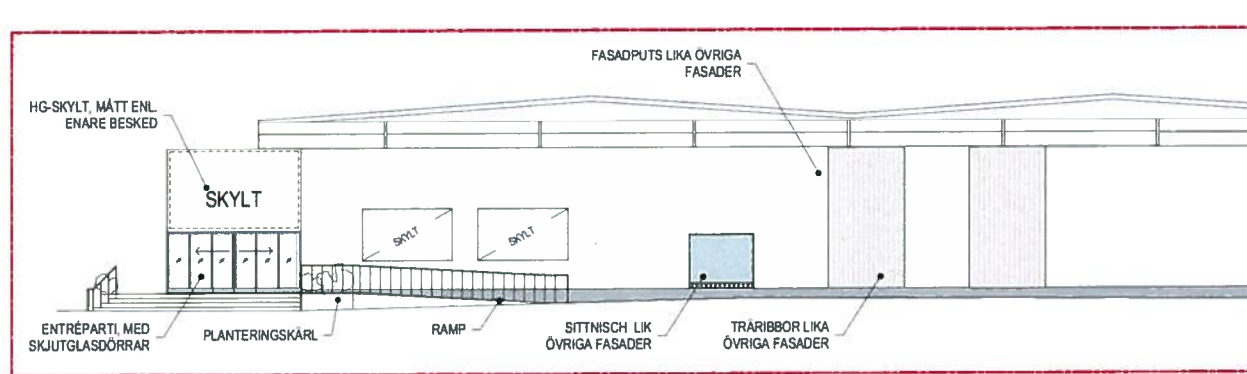
FÖRKLARINGAR

ALLA MÅTT ÄR ANGIVNA I MÅL, PLUSHÖJDER I METER

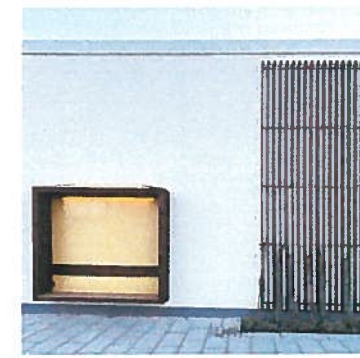
BERÖRD DEL AV BYGGLÖV



ELEVATION DEL AV FASAD 9 NORR
SKALA 1:200



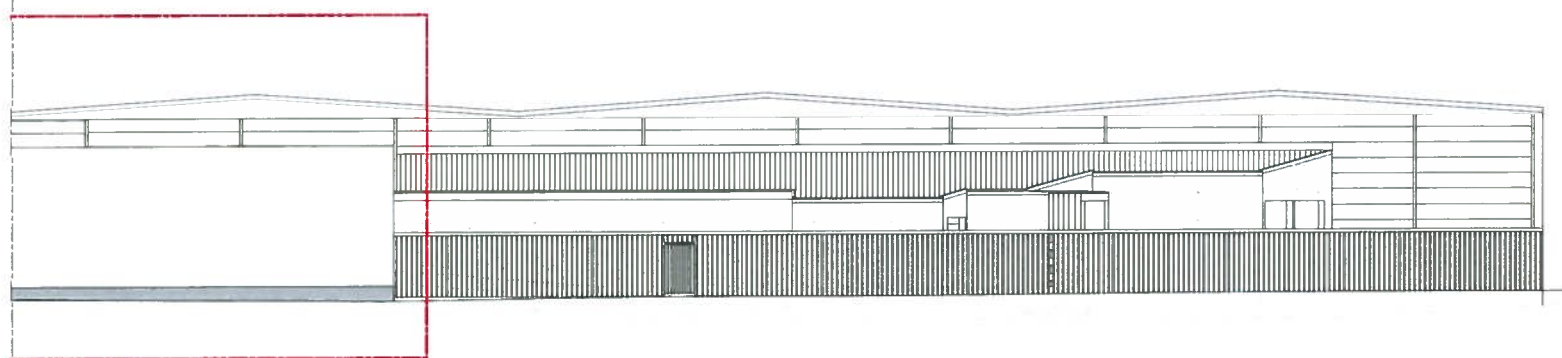
ELEVATION DEL AV FASAD 10 VÄSTER
SKALA 1:200



REFERENS SITTNISCH
OCH TRÄRASTER

HÄNVISNINGAR

SITUATIONSPÅN. A-01-1-01
PLANUTSKITT A-40-1-20

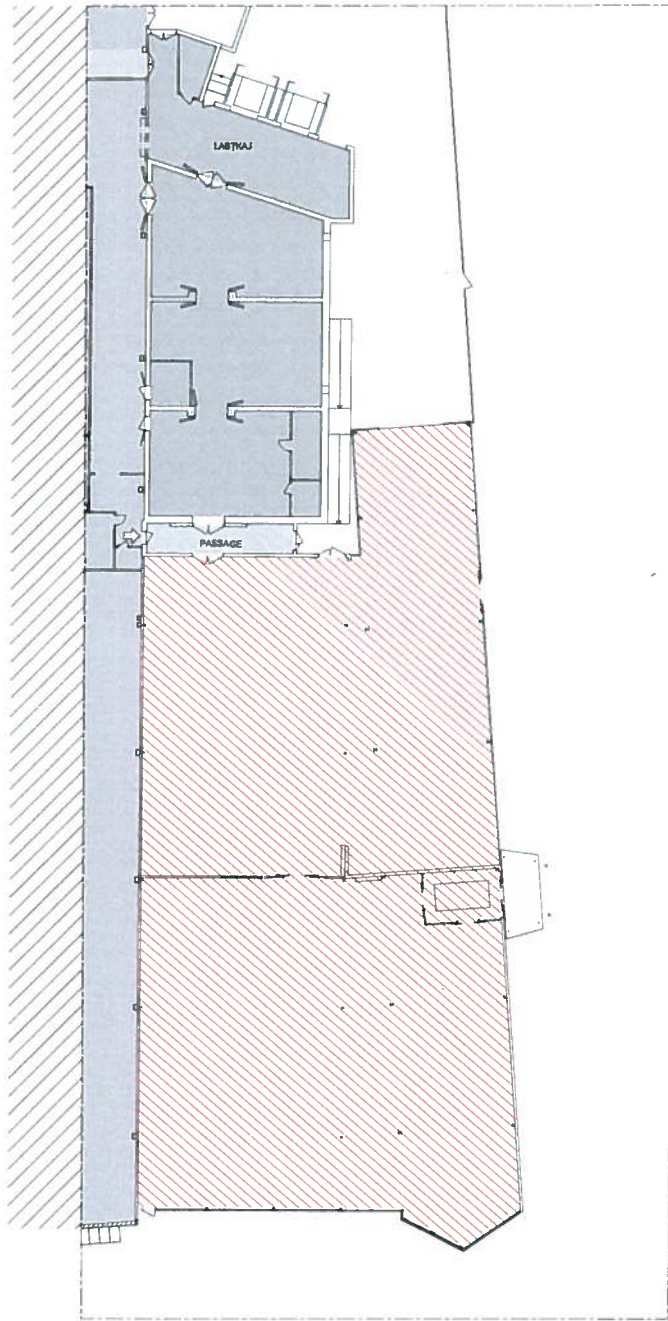


ELEVATION DEL AV FASAD 10 VÄSTER
SKALA 1:200



GRANSKNINGSHANDLING 2022-07-22

BYGGLÖV	ANFÖRARE	ANSÖKAN	BEKÄNDELSE
BYGGLOVSHANDLING			
GIRAFFEN KÖPCENTRUM			
alecta ElinderSten			
<input checked="" type="checkbox"/> A ElinderSten Arkitektör 1183 0040 2022-07-22		Tel 06-882 83 00 KSH Karoline Sjöström 2022-07-22	
KV GIRAFFEN 26 BYGGLOV TILLBYGGNAD FASAD 9 OCH 10			
SKALA 1:100 (A1) 1:200 (A3)	PLÅN A-40-3-01	BYGGLÖV	



PLANUTSNITT 1:200

FÖRKLARINGAR

ALLA MÅTT ÄR ANGIVNA I MM, PLUSHÖJD I METR



HÄNVISNINGAR

SITUATIONSPLAN: A-01 1-01
 FASADER: A-03 3-01

GRANSKNINGSHANDLING
 2022-07-22

BYTT	BYTT	ÄNDRING AV VÄRDE	DRIFVÄRDE	BYTT
BYGGLOVSHANDLING				
GIRAFFEN KÖPCENTRUM				
alecta ElinderSten				
<input checked="" type="checkbox"/> A ElinderSten Arkitektbyrå Tel: 08-682 83 03				
UPPDRAGSLEDADE 1182-0040		TILLBYGGNAD RIVNING		UPPDRAGSLEDADE Karoline Sahrn
DÅTIDIG 2022-07-20		ANMÄNDA ElinderSten		
KV GIRAFFEN 26 BYGGLOV TILLBYGGNAD RIVNING				
SKALA 1:200 				BYTT A-40-1-30



ANSÖKAN/ANMÄLAN - BYGGLOVSÄRENDEN

Ansökan/Anmälan om förhandsbesked, bygglov, marklov, rivningslov, anmälan tekniska åtgärder, anmälan kontrollansvarig

Fastighet: * Fyll i de delar av blanketten som är relevanta för din ansökan. * = Obligatorisk uppgift.

Fastighetsbeteckning *	Fastighetens adress *
------------------------	-----------------------

Ansökan avser*

<input type="checkbox"/> Bygglov	<input type="checkbox"/> Tidsbegränsad åtgärd, fr.o.m.	t.o.m.
<input type="checkbox"/> Marklov	<input type="checkbox"/> Säsongslov, ange period	<input type="checkbox"/> Anmälan ¹ <input type="checkbox"/> Anmälan ²
<input type="checkbox"/> Rivningslov	<input type="checkbox"/> Förhandsbesked	

¹ I huvudsak invändiga ändringar/installationer som inte kräver bygglov

² Bygglövsbefriade åtgärder, så kallade Attefallsåtgärder

Sökande*

Namn (för- och efternamn) *	Ev. medsökande (för- och efternamn)
Ev. företag	Personnummer/Organisationsnummer *
Postadress *	Postnummer * Postort *
Telefon (kontaktperson)	E-postadress (kontaktperson)

Faktureringsuppgifter om annan än sökande

Fakturamottagare	Organisationsnummer
Postadress	Postnummer Postort Ev. Referens

Kontrollansvarig för byggprojektet (certifierad enligt PBL)

Namn (för- och efternamn)	Certifieringsnummer
Telefon	E-postadress

Area

Bruttoarea och/eller öppenarea för projekt *	Byggnadsarea *
--	----------------

Beskrivning av projekt*

Beskriv projektet så utförligt som möjligt,

--

Färg- och materialbeskrivning

Fasad:	Tak:
--------	------



Underskrift av sökande*	Underskrift av medsökande
Ort och datum	Ort och datum
Namnsteckning	Namnsteckning
Namnförtydligande	Namnförtydligande

Viktig information och upplysningar

Samhällsbyggnadskontoret beviljar lov och ger startbesked. Ditt ärende debiteras enligt fastställd taxa och faktureras efter att du fått ditt beslut. Angivna areauppgifter är beräkningsgrundande. Taxan finns på vår hemsida. Eventuellt kan en planavgift tillkomma. Notera att avgift även tas ut för ansökan som avslås.

Ritningar ska lämnas in, gärna digitalt i skala 1:100. Nybyggnadskarta/Situationsplan med angränsande fastigheter, redovisas i skala 1:400/1:500. Ritningarna ska vara på vitt, olinjerat papper och tydligt redovisa de delar som berörs av ansökan. Ritningarna ska även förses med en skalstock samt uppgifter om fastighetsbeteckning, skala, datum, väderstreck och uppgift om vad ansökan avser. På planritningen (helst möblerad) ska du även redovisa att tillgänglighetskraven uppfylls (sovrum, toalett och kök ska ha de mått som krävs för personer med funktionsnedsättning). För vissa projekt behövs också detaljritningar som redovisas i lämplig skala.

För alla åtgärder, oavsett komplexitet och omfattning krävs en kontrollplan. För mindre komplexa ärenden (såsom fönsterbyten) ska förslag på kontrollplan lämnas in tillsammans med din ansökan. På vår hemsida www.kalmar.se finner du förslag till kontrollplan. För större projekt ska kontrollplan upprättas av byggherren inför det tekniska samrådet som föregår beslut om startbesked.

Kontrollansvarig ska vara certifierad med behörighet för den avsedda åtgärden och ha en oberoende ställning till entreprenören/den som utför arbetet. Du som söker bygglov för exempelvis nybyggnad eller större tillbyggnad behöver i god tid anlita en kontrollansvarig med rätt behörighet. Föreslagen kontrollansvarig anmäls på denna blankett. Föreslagen kontrollansvarig ska vara vidtalad och ha godkänt uppdraget.

Om ansökan är ofullständig får samhällsbyggnadsnämnden förelägga att komplettera ansökan inom en viss tid. Om ansökan inte kompletteras inom utsatt tid, kommer ansökan att avvisas eller ärendet avgöras i befintligt skick enligt plan- och byggförordningen.

Vilka handlingar som krävs går att läsa på hemsidan, www.kalmar.se Ta hjälp av våra [bygglovsguider](#)

Dataskyddsförordningen (GDPR):

Kalmar kommun behandlar dina personuppgifter i enlighet med GDPR och övrig vid var tid gällande personuppgiftslagstiftning. Rättslig grund är myndighetsutövning enligt artikel 6.1 a GDPR. Dina personuppgifter kommer att behandlas under den tid som krävs för handläggningen av ärendet och bevaras därefter i enlighet med tillämplig dokumenthanteringsplan och arkivlagstiftning. Mer information om hur Kalmar kommun behandlar dina personuppgifter hittar du här: www.kalmar.se/kommun-och-politik/overklaga-beslut-rattssakerhet/integritetspolicy

Anvisningar

Ansökan skickas till: Samhällsbyggnadskontoret, Box 611, 391 26, Kalmar eller digitalt via www.mittbygge.se eller via e-post till sam.byggnadskontoret@kalmar.se

Ansökan avser:

Kryssa i den eller de åtgärder din ansökan gäller.

Vad är Förhandsbesked? Det är ett formellt beslut som oftast tar längre tid att behandla än ett bygglov. Syftet med förhandsbesked är snarare att du ska kunna få ett besked innan du söker bygglov om detaljplanen är otydlig eller det saknas en detaljplan.

Anmälan²: 2 juli 2014 trädde en lagändring i kraft som medför vissa bygglovsbefrielser för åtgärder på en- och två bostadsfastigheter, ibland kallade Attefallsregler. Dessa åtgärder kräver en anmälan.

Fastighetsbeteckning och typ av byggnad

Fastighetsbeteckningen framgår av lagfart. Om du är osäker, kontakta bygglovsenheten. Ange även typ av byggnad, d.v.s. byggnadens huvudsakliga användning. Exempelvis enbostadshus, radhus, flerbostadshus, hotell, skola, industribyggnad.

Sökande

Sökande är den som ansöker om bygg-, rivnings- eller marklov. Det kan vara fastighetsägaren eller någon annan, exempelvis arkitekten eller det företag som åtagit sig att utföra arbetet. Fakturan ställs till den som står som sökande. Delägare/fastighetsägare: När samhällsbyggnadskontoret får in en ansökan är vi skyldiga att underrätta övriga fastighetsägare enligt plan- och bygglagen. Om du som söker är delägare, bor i och äger huset tillsammans med din partner eller någon annan så blir handläggningen smidigare om din partner står som medsökande.

Faktureringsuppgifter

Faktura skickas ut efter beslut, i enlighet med av kommunfullmäktige fastställd taxa. Om fakturan ska skickas till särskilt kostnadsställe, fyll i relevanta uppgifter i detta fält. Ska fakturan bokföras på särskilt kostnadsställe, ange Referens. Prisuppgifter finns på hemsidan.

Förslag på certifierad kontrollansvarig (där sådan krävs)

Certifierade kontrollansvariga med kontaktuppgifter hittar du på Boverkets hemsida: www.boverket.se

Beskrivning av projektet

Beskriv projektet så utförligt som möjligt och ange till exempel antal nya lägenheter, fasadfärg, fasadmaterial.

Vad är Bruttoarea? Sammanlagd golvyta inklusive väggar på samtliga våningar/plan. Utrymmen som inte är helt igenbyggda som balkonger eller innegårdar räknas inte som bruttoarea. Svenska standard (SS 21054:2009)

Vad är byggnadsarea? Yta/area som byggnaden upptar på marken. Det är ytterväggarnas utsida eller konstruktionens utsida som räknas. Svenska standard (SS 21054:2009)

Via vår hemsida kan du läsa på mer och även beställa [kartutdrag](#).

