

Handläggare
Sunna Milosevic

TJÄNSTESKRIVELSE

Datum
2022-08-03

Ärendebeteckning
SBN 2022/0107

Samhällsbyggnadsnämnden

Bygglövsbeslut för nybyggnad av enbostadshus och garage, Krankelösa 2:18 (2022-3284)

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beviljar bygglov för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten Krankelösa 2:18 med stöd av 9 kap. 31 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Samhällsbyggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov för nybyggnad av garage på fastigheten Krankelösa 2:18 med stöd av 9 kap. 31 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar om att avgiften för bygglovet är 16 229 kronor i enlighet med taxa antagen av kommunfullmäktige 2011-03-28 med senaste revidering antagen av kommunfullmäktige 2020-09-28.

Bakgrund

Samhällsbyggnadskontoret STARK

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



Kalmar kommun
WWW.KALMAR.SE

Ärendet gäller ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus och garage. Huvudbyggnaden avses i ansökan uppföras i två plan och ha en byggnadsarea på 136 m².

Garage med förråd och gäststuga ansöks uppgå till 79 m² i två plan. Fasaden önskas utföras i stående och liggande träpanel i grönkulör med vita knutar och taket med svarta betongpannor.

För platsen har tidigare ett positivt förhandsbesked med villkor givits (dnr 2021-3073). Huvudbyggnaden bedöms följa förhandsbeskedets villkor. Byggnadshöjden villkorades eftersom platsen ligger på en ås med höjdskillnad om ca 5 meter från grannfastigheten som ligger nedanför åsen. Bostadshusen på grannfastigheterna är utförda lägre än två plan. Att garage avsågs att uppföras i två plan och inrymma gästrum har inte prövats i förhandsbesked. Utförandet av garage/gästrum i två plan bedöms inte lämpligt. Placering och höjdskillnad mot grannfastigheten bedöms att kunna upplevas som en olägenhet.

Fastigheten styckades av 2021 från Krankelösa 2:2 efter givet förhandsbesked.

Sockelhöjd på huvudbyggnaden och garaget avses bli +22,20 meter och huvudbyggnaden avses få en byggnadshöjd om 5,6 meter och garaget 4,7 meter. Grannfastigheten har en sockelhöjd om +19,28 och 3,8 meter byggnadshöjd. För bebyggelsen vidare på gatan är markhöjderna ännu lägre.

Skäl till beslut

Samhällsbyggnadskontoret har att ta ställning om åtgärden är förenlig med de allmänna bestämmelserna i 2 och 8 kap. PBL. Vid ärenden om bygglov ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt

med hänsyn till kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan (2 kap. 6 § PBL).

Platsen omfattas av riksintresse för kulturmiljövård. Detta riksintresse framhäver området öppna odlingslandskap som möjliggör upplevelse av visuella samband mellan kringliggande bybildningar med bebyggelse präglad av snickarglädje, stenmurar och stenmurskantade vägar, odlingsrösen och andra agrara lämningar från tiden före 1900 och framåt, vilka tillsammans beskriver markanvändningens utveckling.

Fastigheten ligger även inom utpekat område för värdefulla kulturmiljöer i det kulturmiljöprogram som har antagits av kommunfullmäktige den 3 oktober 1994. Enligt kulturmiljöprogrammet utgörs området Krankelösa av ett sammanhängande kulturlandskap som präglas av fornlämningar, öppet odlingslandskap, hagmark, å med damm, storgårdslandskap, vägar och stenmurar.

Samhällsbyggnadskontoret bedömer att ansökt åtgärd inte uppfyller kravet på anpassning till övrig bebyggelse i alla delar. Förslagets utformning med dess byggnadshöjd för och garage/gästrum i två plan utgör en avvikande utformning som inte följer områdets karaktär med dess mer låglänta utformning. Sammantaget anser kontoret att ansökan i allt för stor grad strider mot anpassningskravet i 2 kap. 6 § PLB varför bygglov ska avslås.

Planförutsättningar och fastighetsuppgifter

Fastighetsarea: 2 249 m²

Fastigheten är belägen utanför planlagt område. Fastigheten ingår i en sammanhållen bebyggelse.

I gällande översiktsplan samt i planprogrammet för Norra Ljungbyholm finns inga ställningstagande för aktuellt område. Bebyggelseutveckling planeras närmast vid Biskopsskogen och i södra Ljungbyholm söder om Byvägen.

Yttranden

Åtgärden är sådan att berörda har underrättats om ansökan och getts tillfälle att yttra sig (enligt 9 kap. 25 § PBL). Ägare av Krankelösa 2:2, Krankelösa 4:5, Karnkelösa 1:7, Krankelösa 11:6, Krankelösa 11:3, Krankelösa 4:2 har bedömts vara berörda.

Följande synpunkter har inkommit:

Fastighetsägare till Krankelösa 4:5 motsätter sig byggnadshöjden då det för dem upplevs som obehaglig insyn på deras tomt och hus.

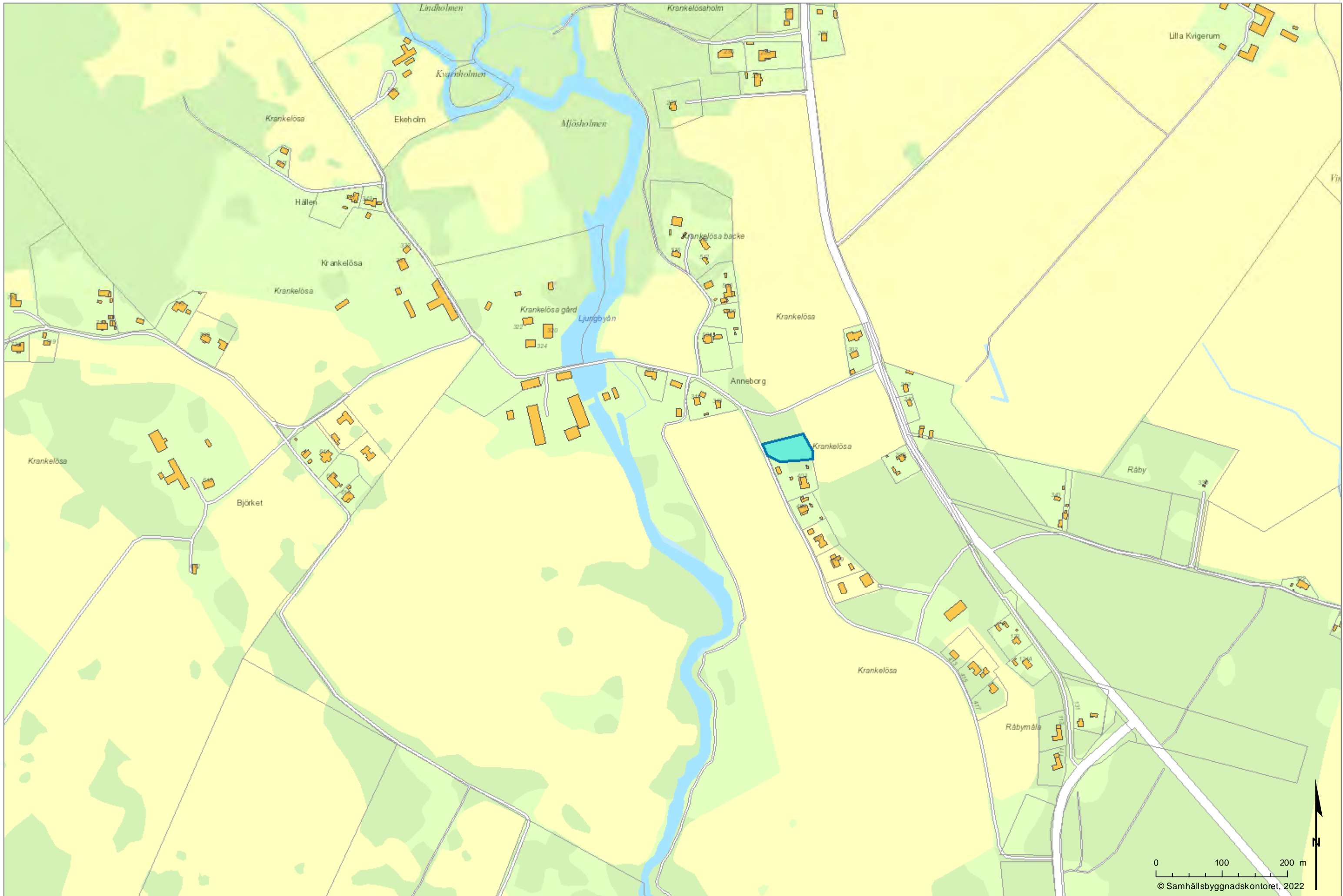
Upplysningar

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

Bilagor

- Situationsplan 2022-07-22
- Nybyggnadskarta 2022-07-22
- Plan- och sektionsritning 2022-06-20
- Fasadritning 2022-06-20
- Plan-, sektions- och fasadritning, garage 2022-06-20
- Marksektionsritning 2022-06-20
- Granneyttrande 2022-07-28

- Sökandens bemötande av grannetttrande 2022-
08-02
- Sökandens motivering till ansökan 2022-
08-02





Kalmar kommun

Nybyggnadskarta över
Krankelösa 2:18

Upprättad på samhällsbyggnadskontoret/
verksamhet stadsingenjör 2021-01-10

Adress och fastigheter

Fastighetens areal: 2249 kvadratmeter

Andel i: Krankelösa GA:1 (Väg)

Rättigheter:

Officialservitut 0880K-2021/69.1 (Väg) Förmån
Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ev. flytt av belysningsstolpar och kopplingskåp
bekostas av fastighetsägaren.

VA-uppgifter:

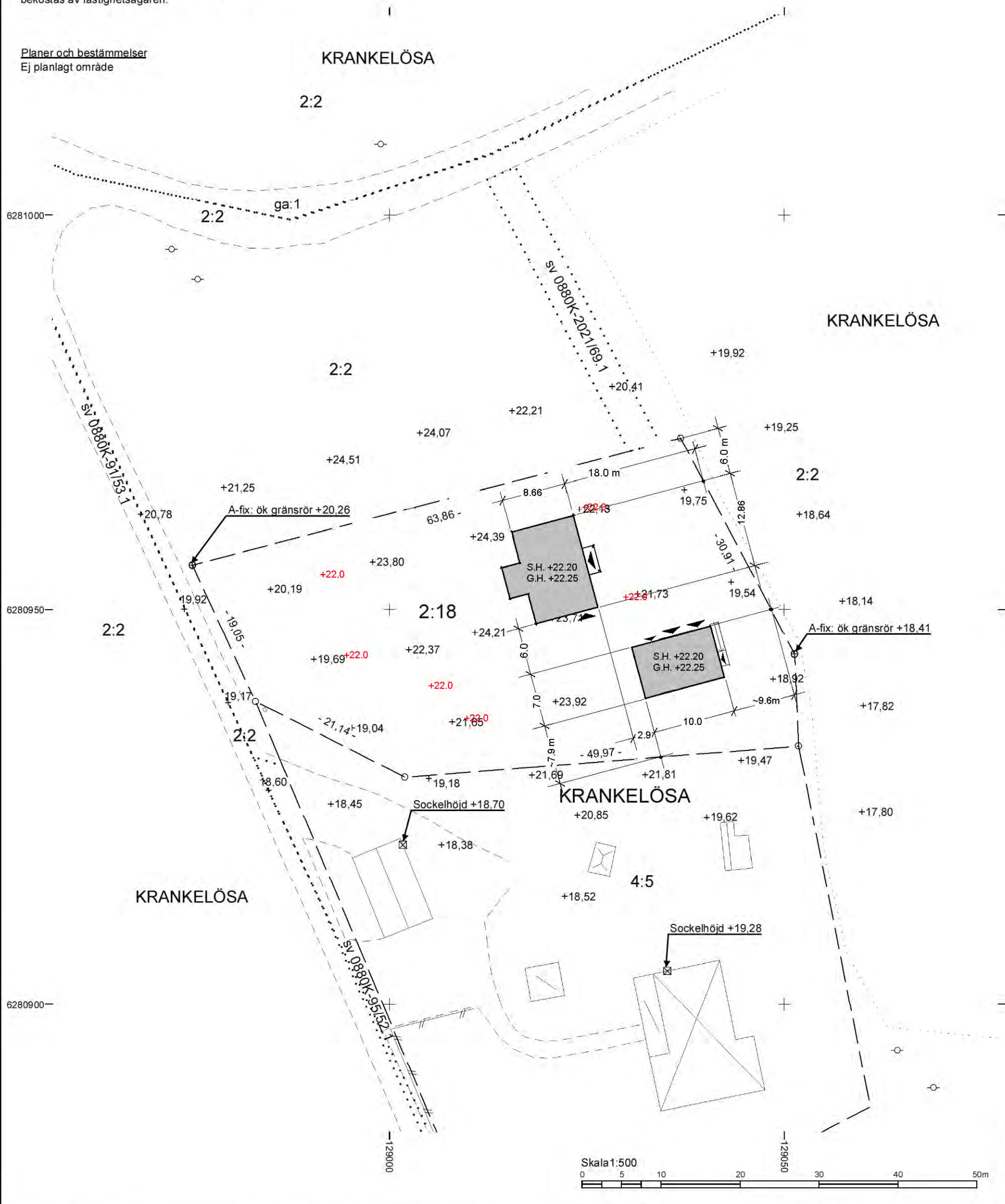
Kommunalt VA saknas

Teckenförklaring:

- Traktgräns
- Fastighetsgräns
- Rättighetsgräns
- sv Servitut
- ga:1 Gemensamhetsanläggning
- Belysningsstolpe
- Elskåp
- +0.00 Befintlig markhöjd
- +0.0 Ny markhöjd

Planer och bestämmelser

Ej planlagt område

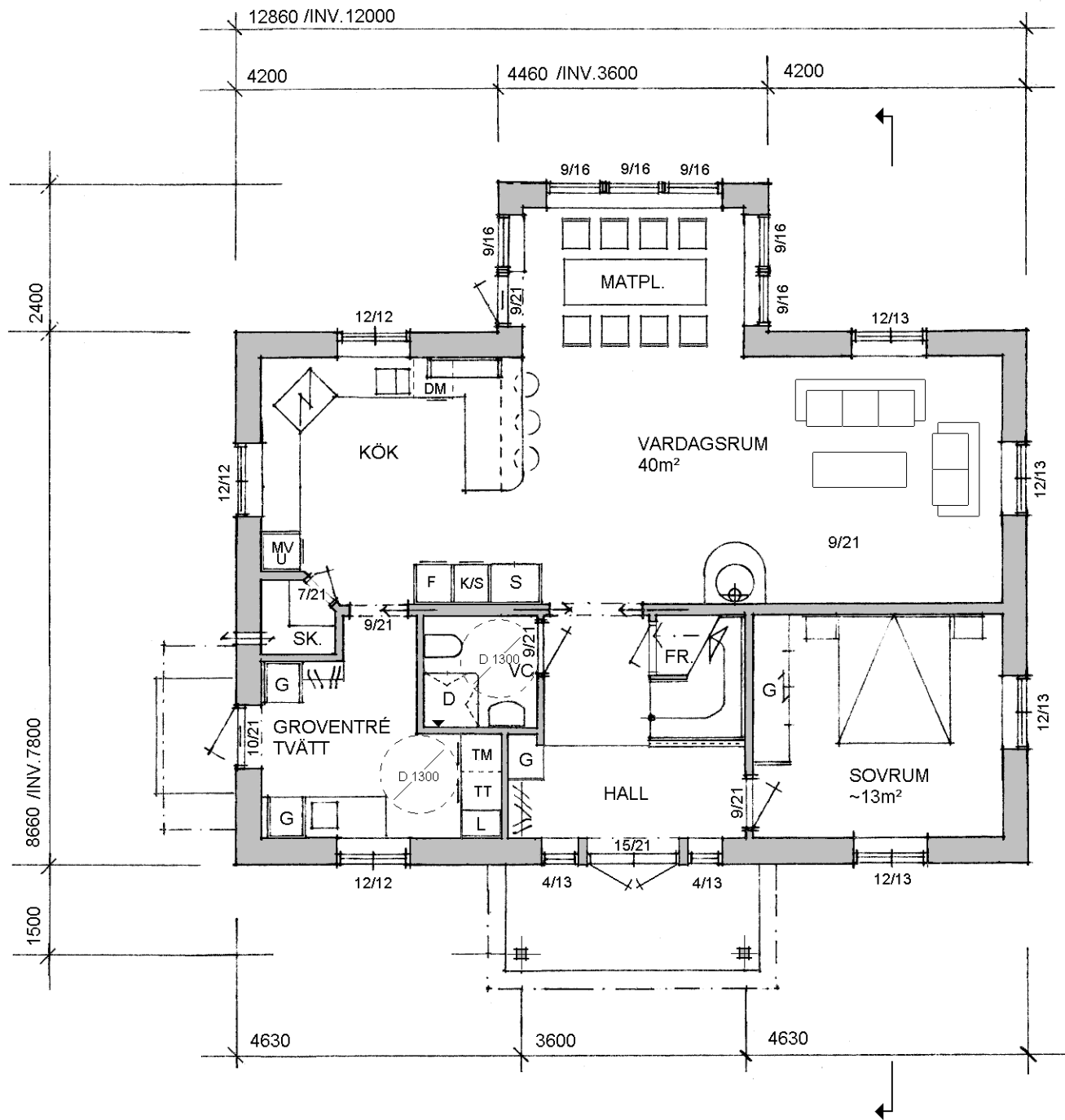


Byggherrens uppgifter:
Föreslagen höjd för källargolv ök+.....
färdigt golv/sockelhöjd +22,25/+22,00

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

Mätning utförd av: Adam Månsson
Kartan upprättad av: Alexander Larsson
Kartan kontrollerad av: Ronny Liljesson

DAT. 2022 - 07 - 19



ÖVERPLAN SE A-02
SEKTION SE A-02
FASADER SE A-03

BOTTENPLAN

BYGGNADSAREA 122m² + 7m² ÖPPEN AREA = 129m²
BRUKSAREA 102m²

REV.C. 2022-06-17
REV.B. 2022-05-10
REV.A. 2022-04-16

KALMAR KRANKELÖSA 2:18

NYBYGGNAD ENBOSTADSHUS

BOTTENPLAN

DAT. 2022 - 02 - 23

Finis Linde

SKALA

1:100

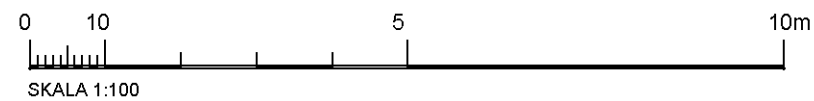
(A-3)

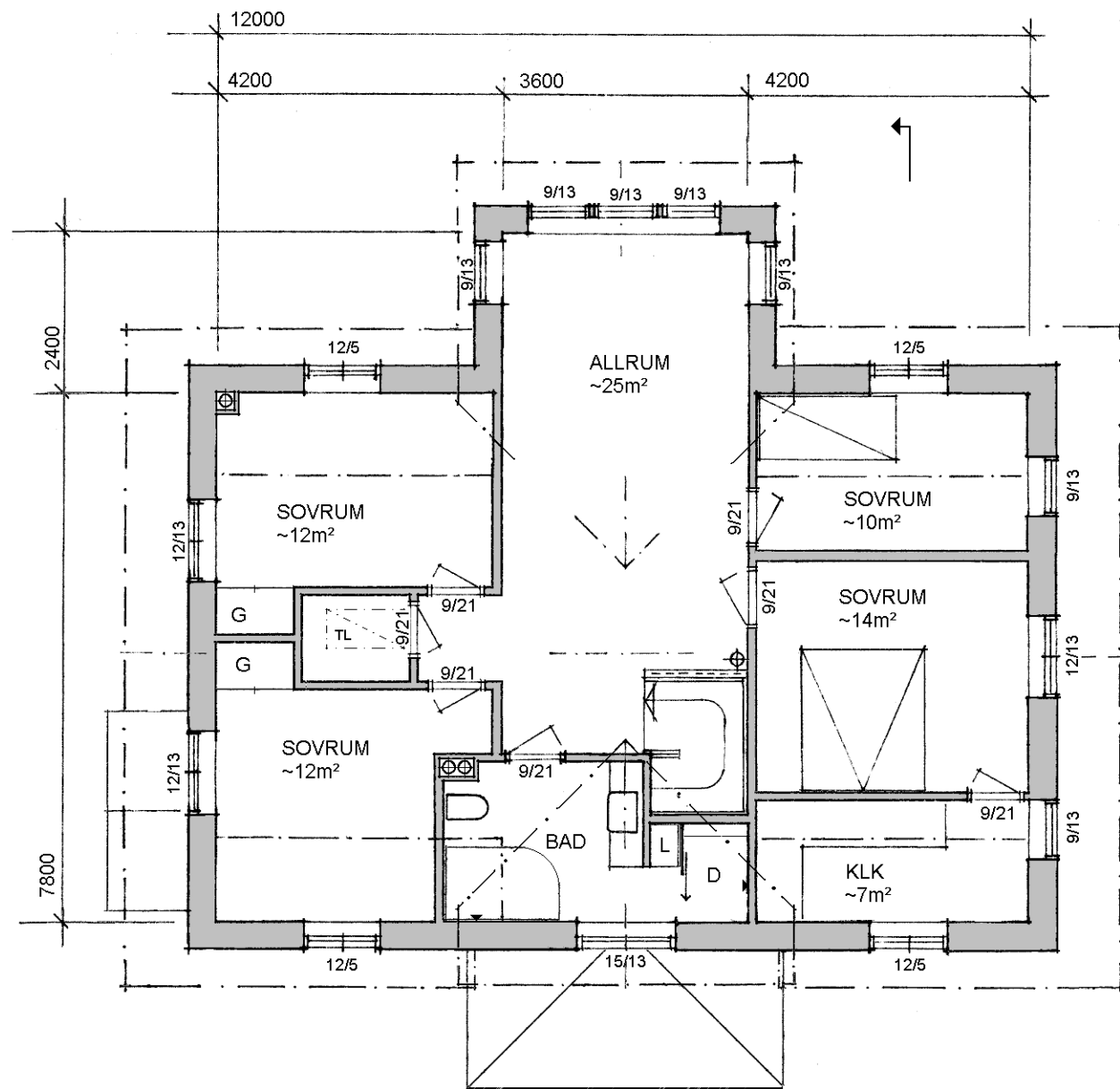
RITN.NR.

A-01

REV.

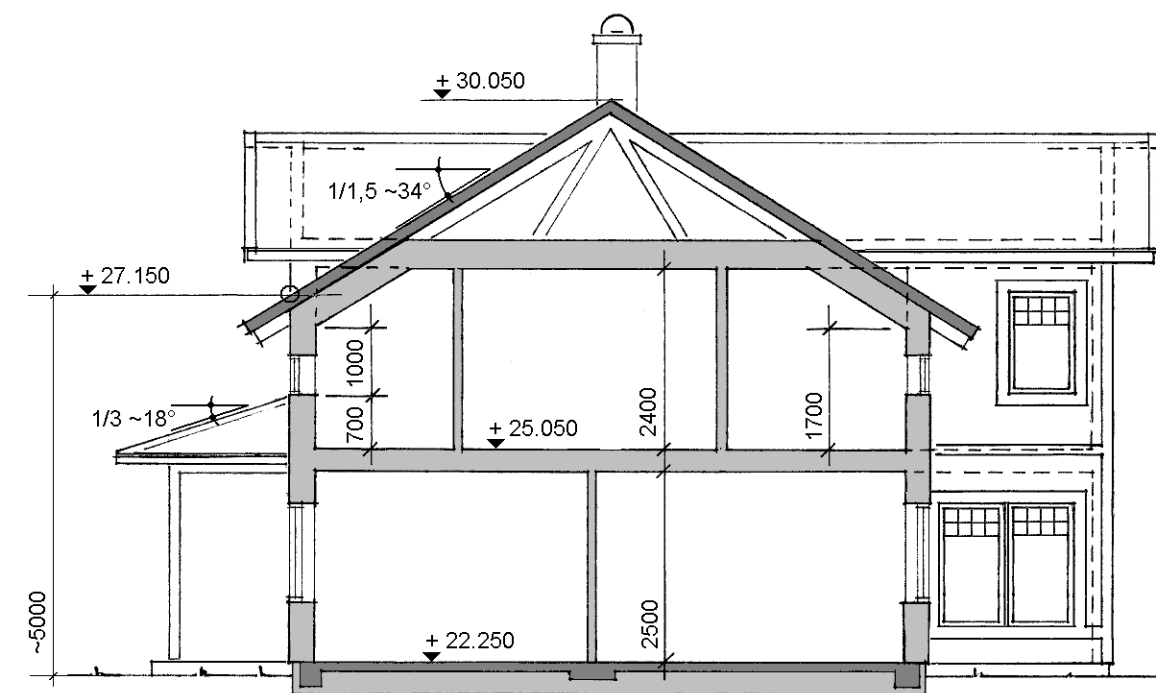
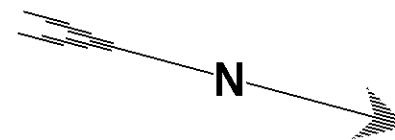
C





ÖVERPLAN

BRUKSAREA 102m²



SEKTION



REV.C. 2022-06-17
 REV.B. 2022-05-10
 REV.A. 2022-04-16

KALMAR KRANKELÖSA 2:18

NYBYGGNAD ENBOSTADSHUS

ÖVERPLAN OCH SEKTION

DAT. 2022 - 02 - 23

Finns för Överplan

SKALA

1:100

(A-3)

RITN.NR.

A-02

REV.

C



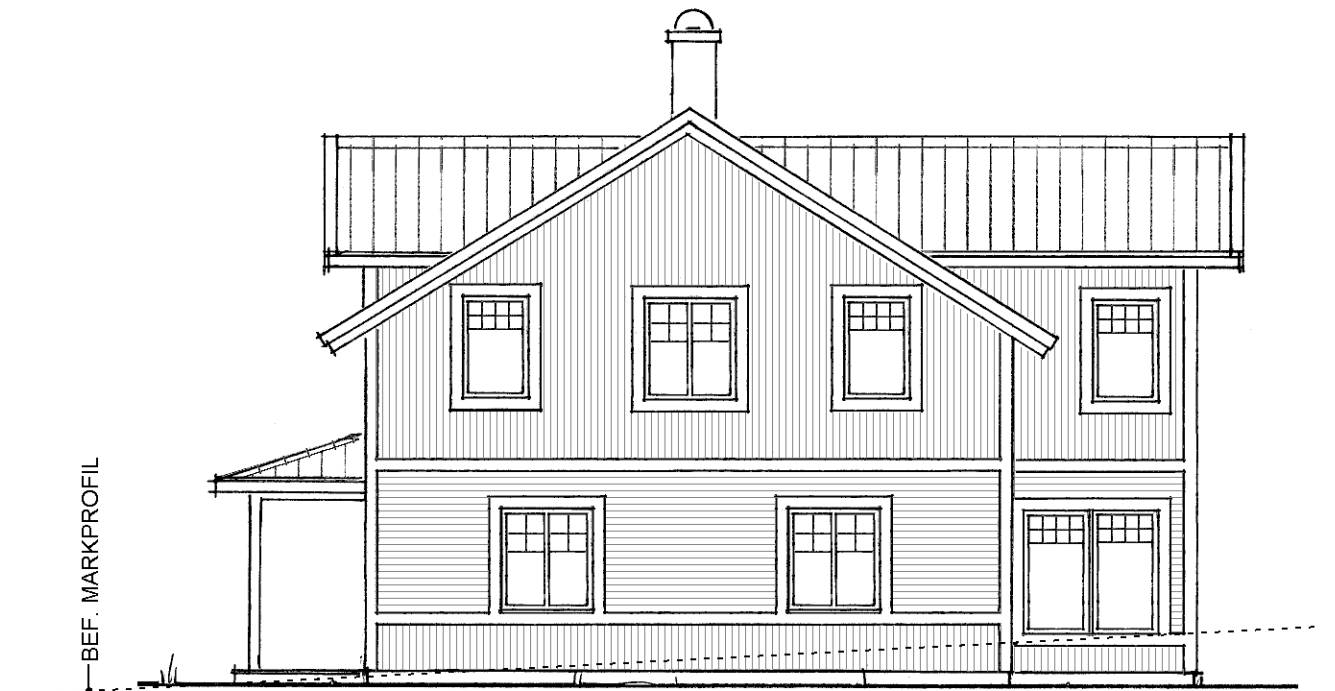
ÖSTER FASAD



SÖDER FASAD



VÄSTER FASAD



NORR FASAD

REV.B. 2022-06-17
REV.A. 2022-04-16

KALMAR KRANKELÖSA 2:18

NYBYGGNAD ENBOSTADSHUS

FASADER

DAT. 2022 - 02 - 23

SKALA

1:100

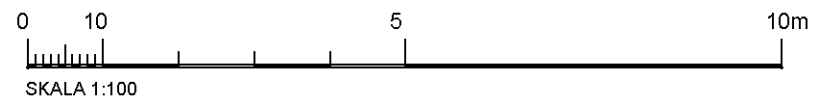
(A-3)

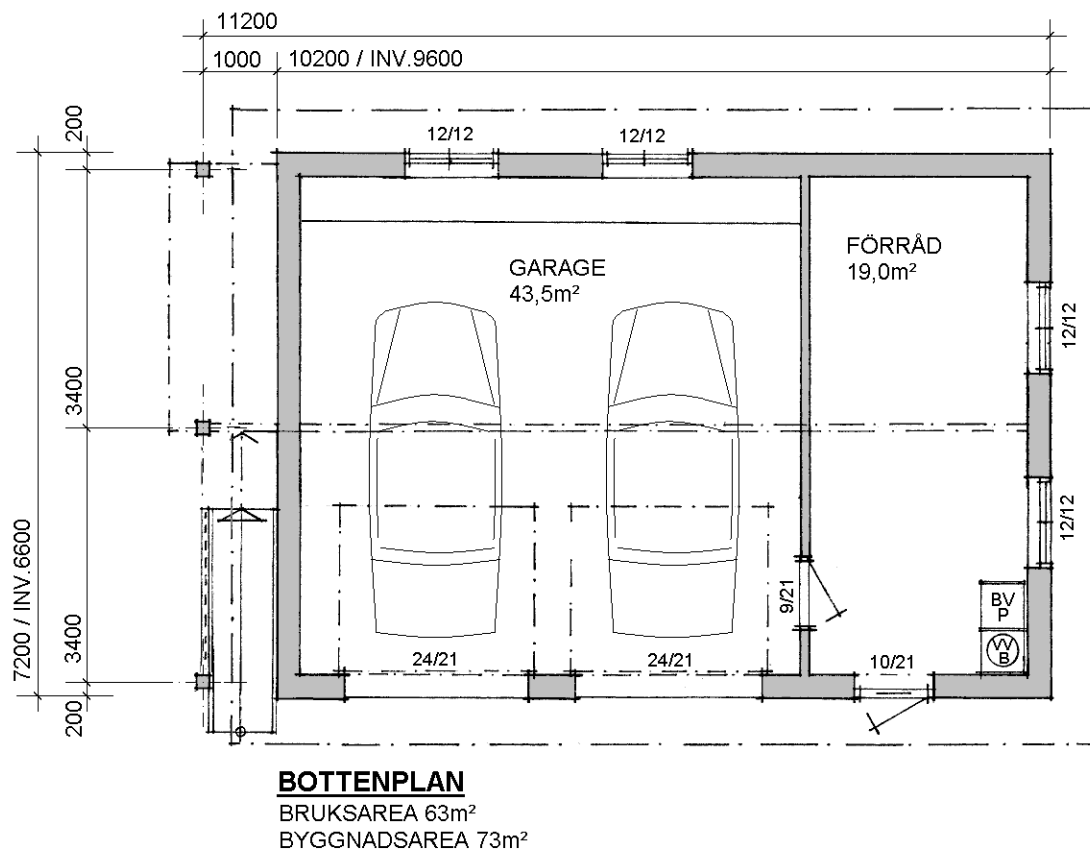
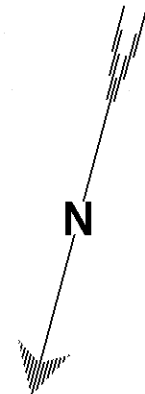
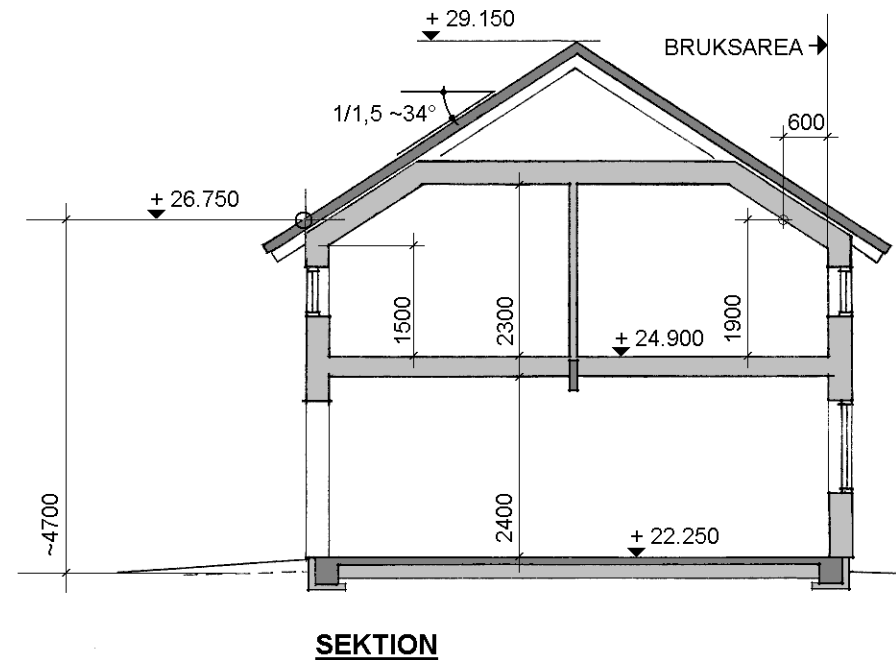
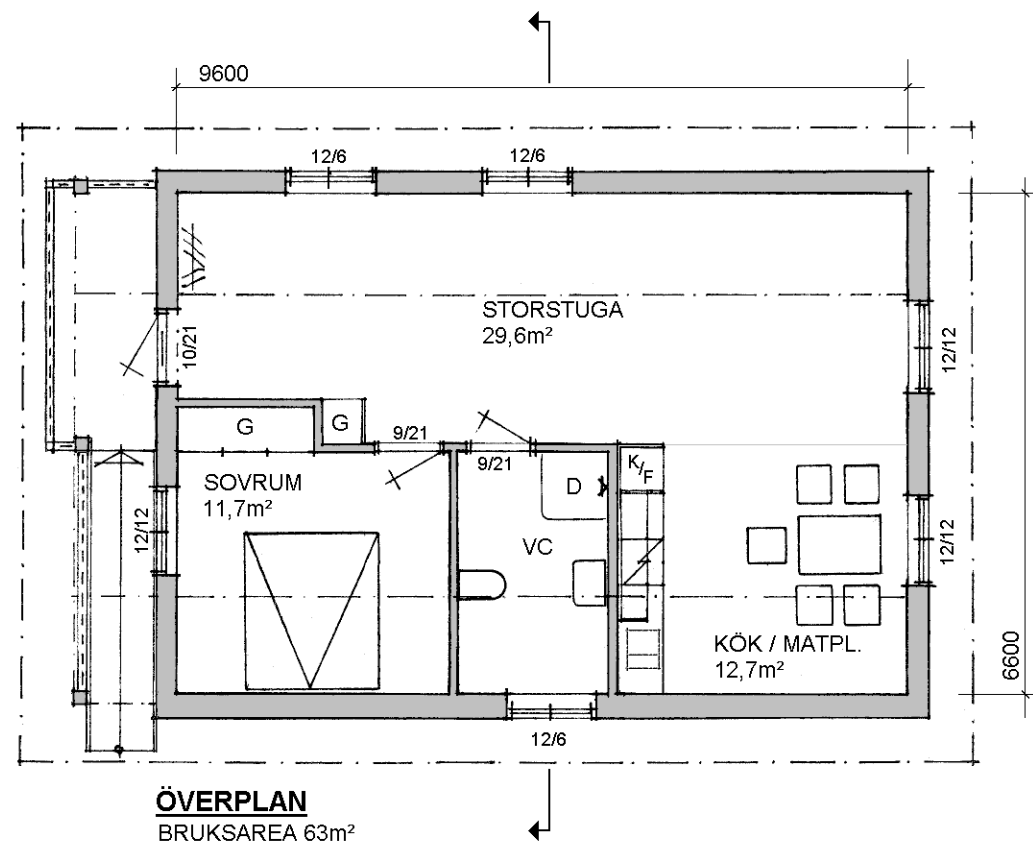
RITN.NR.

A-03

REV.

B





REV.B. 2022-06-17
REV.A. 2022-05-10

KALMAR KRANKELÖSA 2:18

NYBYGGNAD GARAGE/FÖRRÅD/GÄSTSTUGA

BOTTENPLAN, ÖVERPLAN OCH SEKTION

DAT. 2022 - 04 - 16

SKALA

1:100

(A-3)

RITN.NR.

A-01

REV.

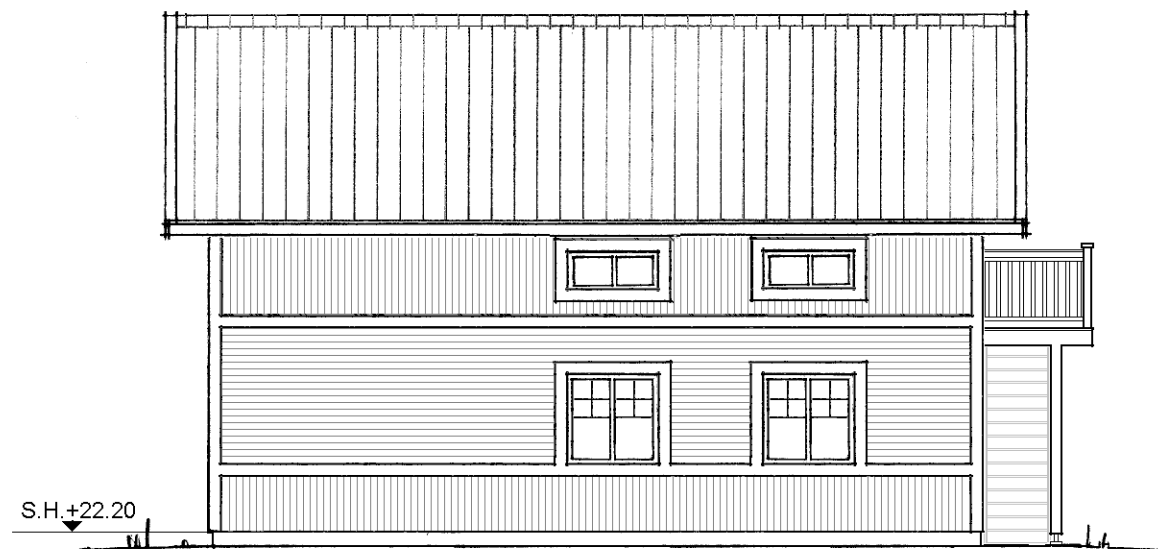
B



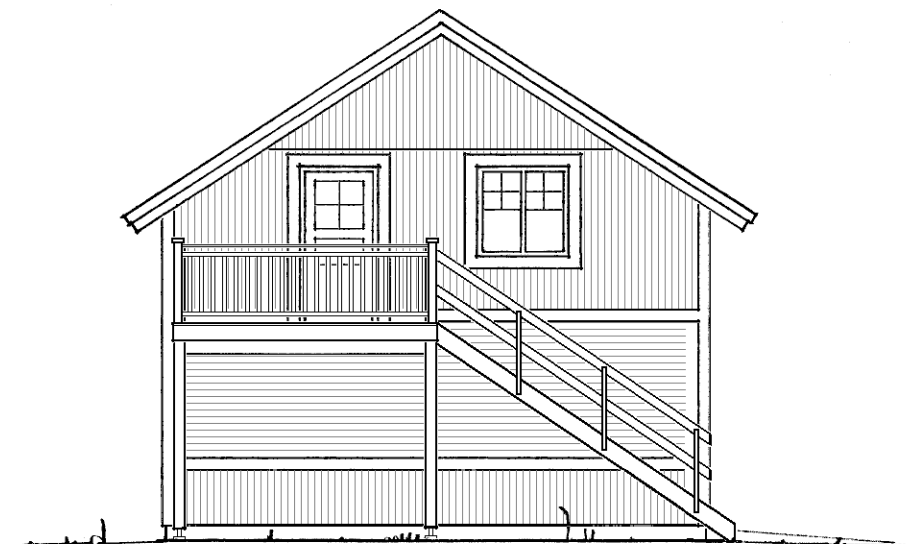
NORR FASAD



VÄSTER FASAD



SÖDER FASAD



ÖSTER FASAD

REV.B. 2022-06-17
REV.A. 2022-05-10

KALMAR KRANKELÖSA 2:18
NYBYGGNAD GARAGE/FÖRRÅD/GÄSTSTUGA

FASADER

DAT. 2022 - 04 - 16

Finis Linde

SKALA

1:100

(A-3)

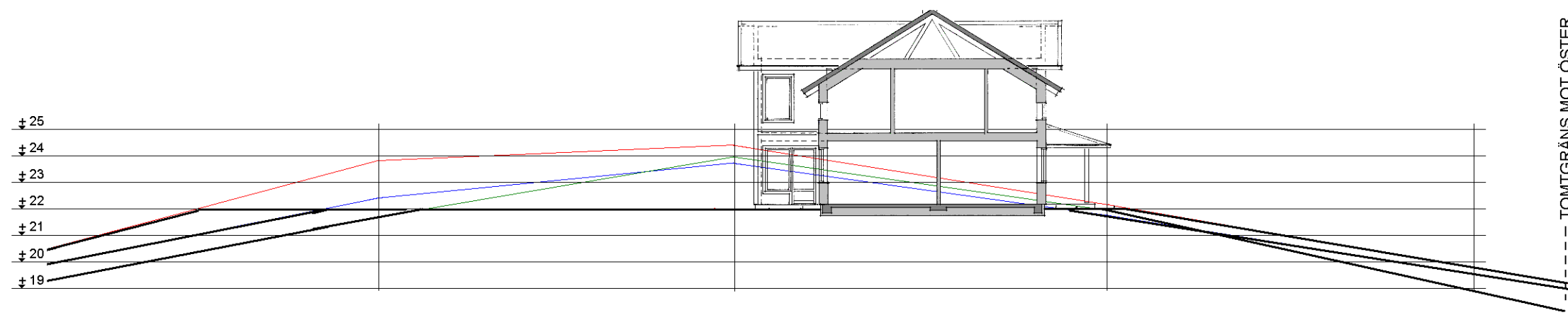
RITN.NR.

A-02

REV.

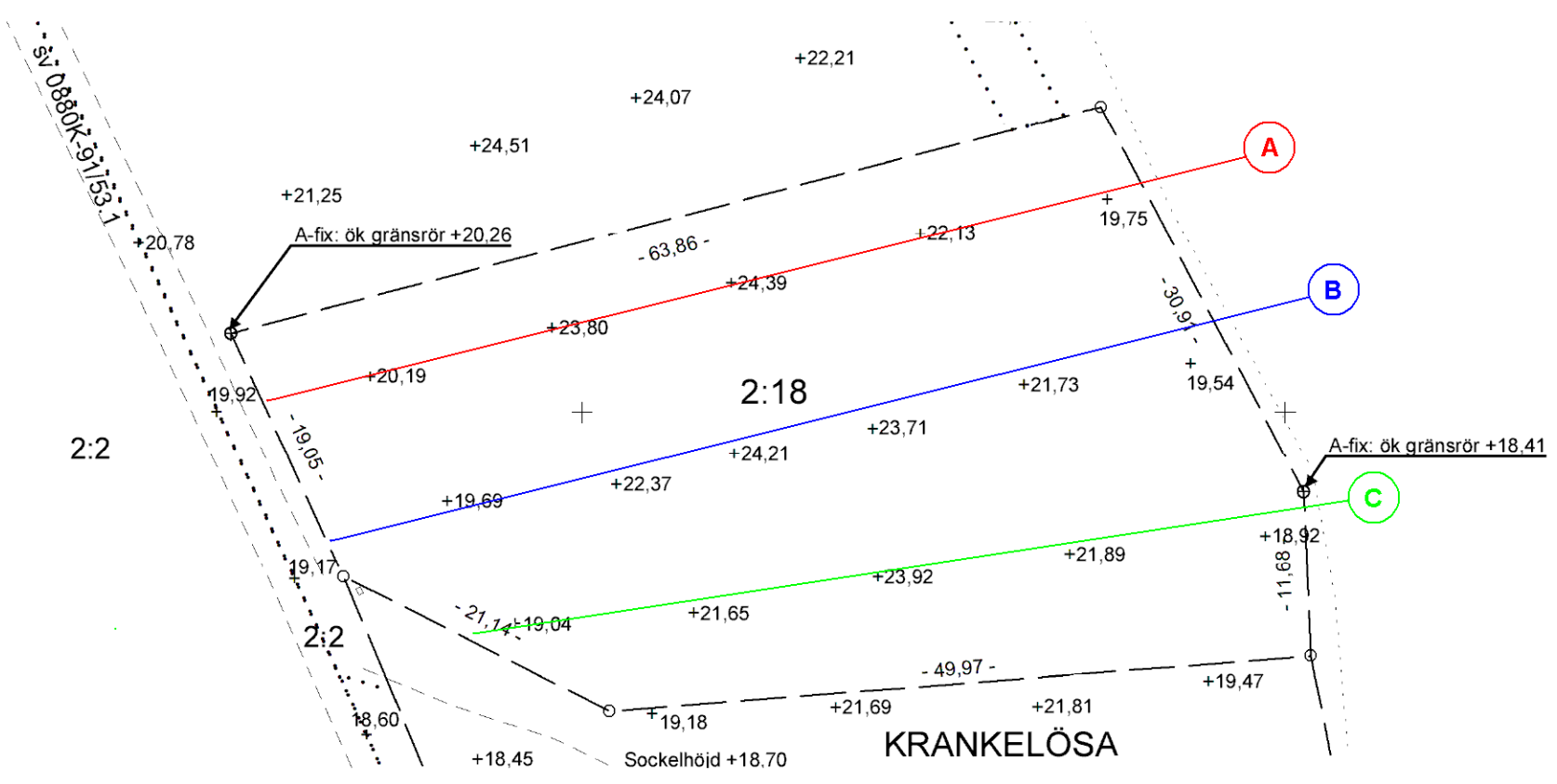
B





SNITT / MARKPROFILER

SKALA 1:200



PLAN

SKALA 1:500

Från: [REDACTED]
Skickat: 2022-07-28 11:13
Till: sam.byggnadskontoret@kalmar.se <sam.byggnadskontoret@kalmar.se>
Ämne: Angående underrättelse om bygglovsansökan samt grannhörande Krankelösa 2:2, SBK-2022-3284

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.

[REDACTED]

Hej

Vårt viktigaste önskemål i förbindelse med förhandsbesked om bygglov var att vi inte skulle få ett tvåvåningshus uppe på kullen bredvid vårt hus då det kommer att upplevas som obehaglig insyn på vår tomt och in i vårt hus.

Med förvåning ser vi nu att förslaget inte bara är ett tvåvåningshus, men också ett tvåvånings-garage med bostadsrum på övervåning och med totalt 10 fönster/glasdörrar på fasaderna mot vår fastighet.

På bakgrund av detta ser vi inte att vi kan godkänna den avvikelse från bygglov om överskridande av byggnadshöjden som efterfrågas.

Mvh
[REDACTED]

[REDACTED]

Date: Tuesday, 15 June 2021 at 13:05

To: sam.byggnadskontoret@kalmar.se <sam.byggnadskontoret@kalmar.se>, [REDACTED]

Subject: Angående underrättelse om bygglovsansökan samt grannhörande Krankelösa 2:2, SBK-2021-3073

[REDACTED]

Hej

Vi har följande kommentarer på eventuellt förhandsbesked för nybyggnation av enbostadshus på Krankelösa 2:2 norr om Krankelösa 403.

- vi är oroliga för att huset kommer att upplevas som högt över vårt hus och vår trädgård då den nya tomten ligger på toppen av kullen och att vi kommer att få en känsla av att det är mycket insyn. För att motverka detta vill vi att man överväger möjliga åtgärder

1. förlägga huset i norra ändan av tomten och lägga garage i anslutning till vår tomt
2. behålla vegetation (träd/buskar) mot vår tomt, alternativt anlägga häck
3. Bygga ett enplanshus i stället för som angivet ett två-vånings.

Om man vil schakta ner tomten för att bereda plats för huskropparna kommer vi inte att acceptera att det schaktas på vår tomt, vi vill behålla vår del av kullen som den är med träd och buskar.

Mvh

[Redacted signature]

[Redacted signature]

[Redacted signature]

Svar på grannyttrande

Krankelösa 2:18

Det har hela tiden framgått att det ska vara ett hus i denna stil som ska byggas. Och att det i förhandsbeskedet står yttryckligen 2 våningshus. Huset uppfyller enligt lagen och tidigare rättsfall praxis om 1/3 av takfallet och därmed uppfylls kravet i förhandsbeskedet om 5m i byggnadshöjd. Handläggaren har själv hänvisat till detta. Garage med loft var med i förhandsbesked. Och har enligt erat önskemål från förhandsbeskedet flyttats till södra sidan av fastigheten och huset mer mot norra delen. Antal fönster på garaget kommer minskas för att vara tillmötesgående med eran oro om insyn från garagebyggnaden. Fönster på huvudbyggnaden som vetter i söderriktning är till största delen sovrumsfönster och ljusinsläpp i i groventré och bör ej anses vara störande ur insyns synpunkt. Samt att fönstren är viktiga för husets symmetri och intryck. Angående att huset kommer byggas på en liten höjd kommer höjden sänkas i samband med byggnation så den blir i jämnhöjd med grannfastighet i söder. Bevara växtligheten har alltid varit planen och kommer göras till stor del, en av anledningarna att vi valde att bosätta oss längre ut på landet var att ha möjligheten att ha lite större tomt med växtlighet. Vi delar gärna på kostnaden av en häck och den får placeras på våran tomt för att minska behovet att göra ingrepp på grannfastighet för plantering.

Med vänliga hälsningar



Angående ärende SBK 2022-3284, Krankelösa 2:18

Då bygglovsenheten har avslagit ansökan om bygglov för ärende SBK 2022-3284 med hänvisning till för hög byggnadshöjd vill vi med denna skrivelse argumentera för varför takkupan samt frontespisen är en viktig del av gestaltningen och till stor estetiskt fördel för byggnadens utseende.

Målet med inlämnat förslag är att skapa en lantlig villa inspirerad av det svenska sekelskiftet. En villa som samspelar med sin omgivning och som passar in i det fina landskapet. För att uppnå detta har vi innan inlämnat förhandsbesked noggrant tänkt igenom stil på huset samt gjort en översikt av de byggnader som finns i förslagets direkta närhet, se rubrik "Takförhållande hus i området". Flertalet av grannfastigheterna består av villor med takkupor och/eller frontespis likt den byggnad vi vill bygga. Det godkända förhandsbeskedet visar också det tydligt på att huset kommer förses med både frontespis och takkupa i den skala som inlämnat bygglov uppvisar.

Vi har försökt vara tillmötesgående mot bygglovsenhetens synpunkter och har minskat takkupan så att den upptar max 1/3 del av takets längd. Detta var bygglovsenhetens krav och det följer även krav enligt BBR som säger att takkupor inte räknas in i byggnadshöjden om den utgör mindre än 1/3 av takets längd. Mer än så är svårt att minska utan att det påverkar byggnadens proportioner och planlösning negativt. Byggnadshöjd och takkupor är ofta problematiskt, vilket BBR är tydliga med och skriver att avsteg kan göras i de fall då takkuporna är till fördel för byggnadens utseende. Vi anser att takkupan och frontespisen både är till fördel för byggnadens utseende samt att de inte ska räknas in i bygghöjden enligt BBR.

Takkupan och frontespisen vänder sig mot landskapet och skapar en fond med en tydlig och inbjudande entré. De skapar ett samspel med det vackra landskapet och en koppling mellan inne och utemiljön. Vi anser inte att den är för dominerande utan snarare att den bryter upp fasaden i bättre rumsliga kvalitéer och en lättare avläsbar skala. Nuvarande gestaltning har väl avvägda proportioner där takkupan och frontespisen bidrar till att skapa den lantliga känslan byggnadsförslaget eftersträvar. Frontespis är ett motiv som är ett vanligt inslag när man rör sig i de svenska landskapsrummen och ett byggnadselement som återfinns hos flertalet av grannfastigheterna. I och med att dessa byggnadselement är placerade på byggnadens långsida så medför det inga negativa effekter för grannarna, då de varken tillskapar extra insyn eller skuggar varken privat och/eller allmän mark.

Moa Larsson
Arkitekt MSA



Översikt av grannfastigheter och deras förhållande mellan takkupa/frontespis och takfall

SBK 2022-3284, Krankelösa 2:18

Här kommer vi presentera bilder tagna från Lantmäteriet genom deras funktion ”Min Karta”, samt bilder tagna med egen mobilkamera. Avsikten med detta är att påvisa att det enligt normen i området dels byggts med takkupa och/eller frontespis, dels att det i övervägande del av fallen överstiger 33% av takfallen enligt vår handläggares mätmetod som bifogas. Bilderna kommer även påvisa att vår föreslagna ritning stämmer väl in i områdets miljö i form av en lantlig klassisk sekelskiftesfasad med brytpunkter för att minska intrycket av väggens höjd. Skillnaden från det godkända förhandsbeskedet som vi enligt Er avvikit ifrån är att tidigare balkong med undervåning i utbyggnad ersatts med frontespis på samma plats. Denna ändring har vi gjort sedan vi i omgivningen av detta kulturkänsliga område funnit det tilltalande med frontespis då det är ett återkommande inslag på områdets bostadsbyggnader. Av bilderna framgår att flera relativt nya byggnader har tillåtits högre byggnadshöjd, avvikande stil och uttryck i sina fasader, vilket gör det obegripligt för oss att förstå Ert argument att vår fasad skulle sticka ut ofördelaktigt och avvikande i omgivningen.

Bilaga 1 Översikt och avstånd

Denna bild kommer visa en översikt av området för att ge en möjlighet att placera fastigheterna i förhållande till vår fastighet. Bild visar även avståndet till de utvalda hus vi har mätt takkupor och frontespisar på för att påvisa att alla ligger inom närområdet och att alla utom bild ”Krankelösaholm 227” ligger inom synhåll året runt. Krankelösaholm 227 syns enbart vintertid.

Bilaga 2 ”Krankelösa 311” Ligger i nordväst på avstånd 121m från vår fastighet.

Bilaga 3 ”Krankelösa 504” Ligger i norr på avstånd 184m från vår fastighet.

Bilaga 4 ”Krankelösa Gård 320” Ligger i nordväst på avstånd 384m från vår fastighet.

Bilaga 5 ”Krankelösaholm 227” Ligger i norr på avstånd 520m från vår fastighet.

Bilaga 6 ”Kvigerum 212” Ligger i öster på avstånd 184m från vår fastighet.

Bilaga 7 ”Krankelösa 409” Ligger i söder på avstånd 178m från vår fastighet.

Bilaga 8 ”Krankelösa 413” Ligger sydöst på avstånd 390m från vår fastighet.

Bilaga 9 ”Mätmetod” Från handläggare på kommunen angående hur hon mäter % av takfallet som en takkupa tar upp.

Med vänliga hälsningar

[Redacted signature block]

N 6279667

E 570119



0 200 400 600 m
Skala 1:7 000 SWEREF 99 TM RH 2000.

N 6278458

E 572056

LANTMÄTERIET

Bilaga 2
Krankelösa 311 markbild



N 6279134

E 570739



0 20 40 60 m

Skala 1:900 SWEREF 99 TM RH 2000.

N 6278975

E 570886

LANTMÄTERIET

Bilaga 3
Krankelösa 504 markbild



N 6279219

E 570749



0 20 40 60 m

Skala 1:900 SWEREF 99 TM RH 2000.

N 6279060

E 570998

LANTMÄTERIET

Bilaga 4

Krankelösa Gård 320 markbild



N 6279229

E 570510



20,5 m

9,7 m

0 20 40 60 m

Skala 1:900 SWEREF 99 TM RH 2000.

N 6279070

E 570759

LANTMÄTERIET

Bilaga 5
Krankelösaohlm 227 markbild



N 6279593

E 570673



0 20 40 60 m
Skala 1:900 SWEREF 99 TM RH 2000.

N 6279434

E 570622

LANTMÄTERIET

Bilaga 6

Kvigerum 212 markbild



N 6279166

E 571049



11,8 m
5 m

0 20 40 60 m
Skala 1:900 SWEREF 99 TM RH 2000.

N 6279007

E 571296

LANTMÄTERIET

Bilaga 7

Krankelösa 409. Stort och högt hus med fullhöjd två plan. Markbild.



Bilaga 8

Krankelösa 413. Stort och högt hus med fullhöjd i två plan. Markbild.





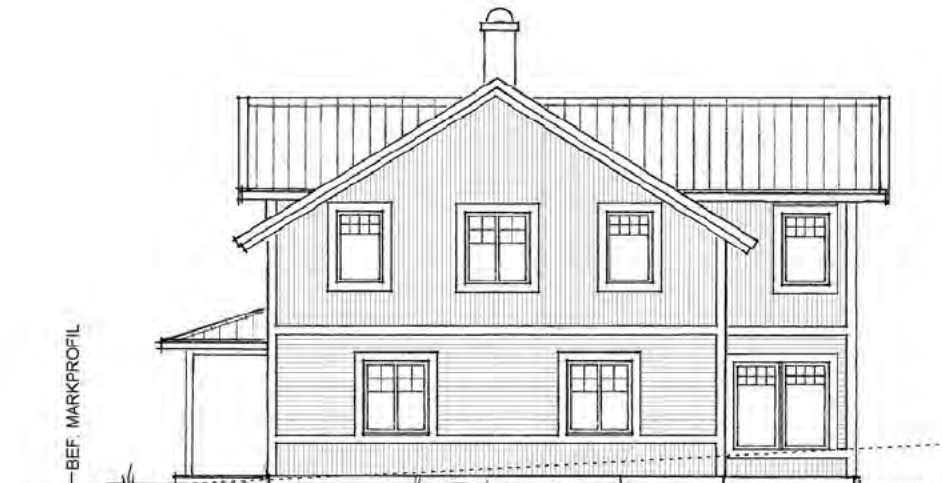
ÖSTER FASAD



SÖDER FASAD



VÄSTER FASAD



NORR FASAD

REV.A. 2022-04-16

KALMAR KRANKELÖSA 2:2

NYBYGGNAD ENBOSTADSHUS

FASADER

DAT. 2022 - 02 - 23

Signe L. Chalmers

SKALA

1:100

(A-3) RITN.NR.

A-03

REV.

A