

Handläggare
Sunna Milosevic

TJÄNSTESKRIVELSE

Datum
2022-07-29

Ärendebeteckning
SBN 2022/0104

Samhällsbyggnadsnämnden

Beslut om förhandsbesked för nybyggnad av kontor och lager, Divisionen 2 (2022-3101)

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden avslår förhandsbesked för nybyggnad av kontorsbyggnad 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 eller ett lämpligt komplement till den användning som har bestämts i detaljplanen (9:31b-c § § 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 stadsplan, i detta fall byggrätten. På fastigheten Divisionen 2 finns idag en kontors- och lagerbyggnad. Sökanden önskar utöka denna verksamhet.

Tomten som uppgår till 4 105 kvadratmeter får enligt stadsplan bebyggas med 821 kvadratmeter. Befintlig kontors- och lagerbyggnad uppgår till 1 103,9 kvadratmeter. Ansökt åtgärd uppgår till ytterligare 210 kvadratmeter. Total byggnadsarea hamnar på 1 313,9 kvadratmeter vilket innebär en överyta på 60%.

Nybyggnaden som förhandsbeskedet avser önskas uppgå till två våningar och utformas likt befintlig byggnad. Byggnadshöjden avses inte överstiga 8 meter.

Skäl till beslut

Avvikelsen innebär en överyta på 60% från tillåten byggrätt på 821 kvadratmeter. Samhällsbyggnadskontoret anser att åtgärden avviker från stadsplanen avseende byggrätten och avvikelsen kan inte bedömas som liten.

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 rättspraxis kan små avvikelser bland annat godtas om 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).

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: 1986-11-16

Fastighetsarea: 4 105 kvadratmeter

Fastigheten omfattas av stadsplan 0880K-I:320. Fastigheten

Divisionen 2 omfattas av följande bestämmelser:

- Planbestämmelse som berör fastigheten:
 - Hdj, Kontor samt i vissa fall samlings- och föreningslokaler och småindustri.
- Egenskapsområden som berör fastigheten:
 - U, mark som inte får bebyggas med anordningar som hindrar framdragande och underhåll av underjordiska allmänna ledningar.
 - Prickad mark, mark som inte får bebyggas
- Byggrätt: av tomt får högst en femtedel bebyggas.
- Byggnadshöjd: byggnadshöjden är tillåten till 8 meter och för högsta byggnadsdel 25 meter.

Yttranden

Åtgärden är sådan att berörda har underrättats om ansökan och getts tillfälle att yttra sig (enligt 9 kap. 25 § PBL). Ägare av Divisionen 3, Divisionen 4, Törneby 8:20 och Översten 6 har bedömts vara berörda.

Inga negativa synpunkter har inkommit.

Upplysningar

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

Bilagor

- Situationsplan 2022-07-11



Utdrag över DIVISIONEN 2

i Kalmar kommun

Upprättad på samhällsbyggnadskontoret/
verksamhet stadsingenjör 2021-08-09






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.

Skala: 1:500 Format för utskrift: A3



-  - NY BYGGNAD
-  - GRÄS
-  - MARKSTEN
-  - BUSKAR
-  - BEF. TRÄD

REV A
BYGGNAD FLYTTAD
202207078/ATRIO ARKITEKTER

