

Handläggare
Amelie Hellberg

TJÄNSTESKRIVELSE

Datum
2022-06-28

Ärendebeteckning
SBN 2022/0091

Samhällsbyggnadsnämnden

Bygglövsbeslut för fasadändring av flerbostadshus, Jublet 1 (2022-1885)

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden avslår bygglov för balkonger på fastigheten Jublet 1 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 eller ett lämpligt komplement till den användning som har bestämts i detaljplanen (9:31b-c § § PBL).

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar om att avgiften för bygglovet är 2415 kronor i enlighet med taxa antagen av kommunfullmäktige 2011-03-28 med senaste revidering antagen av kommunfullmäktige 2020-09-28.

Bakgrund



Ärendet avser tillbyggnad av balkonger på flerbostadshus på Jublet 1 vid Fredriksskans. Ansökan avser att man gör balkonger på det platta tak som finns på byggnadens västra del. Det innebär golvläggning, uppsättning av räcke samt fasadändring från fönster till dörrar. Taket där man nu vill placera balkonger har idag en totalhöjd om 15 meter.

Skäl till beslut

Samhällsbyggnadskontoret gör bedömningen att åtgärden avviker från detaljplanen avseende den maximala totalhöjden som regleras till 15 meter på den yta där balkongerna ansöks vara. Planen reglerar 15 respektive 19 meter som maximala totalhöjd på fastigheten där 15 meter är för det område närmast Fredriksskansgatan och 19 meter totalhöjd två meter in. Detta för att trappa upp byggnaden från gatan. Totalhöjd innebär att alla uppstickande byggnadsdelar inräknas i bestämmelsen. Det betyder att den befintliga byggnadens nuvarande totalhöjd om 15 meter tillsammans med balkongräcket om 1,1 meter avviker från detaljplanen med 1,1 meter.

Mark- och miljööverdomstolen konstaterar i flertalet rättsfall att avvikelser kopplat till byggnaders höjder ska vara mycket små och påkallade av byggnadstekniska skäl för att kunna medges. I MÖD P 4743-12 konstaterade man till exempel att en avvikenade höjd om 1,1 meter på ett flerbostadshus inte var nödvändig av byggnadstekniska skäl och inte heller liten. Bygglov gavs därför inte.

Ansökt åtgärd bedöms inte nödvändig av byggnadstekniska skäl för byggnaden.

Avvikelsen kan därmed inte ses som liten eller förenlig med planens syfte, varvid samhällsbyggnadskontoret föreslår avslag på ansökan.

Planförutsättningar och fastighetsuppgifter

Tidpunkt när detaljplanen vann laga kraft: 2017-04-26

Fastighetsarea: 1565 kvm.

Fastigheten omfattas av detaljplan 0880K-P17/04.

Bestämmelserna innebär bland annat att bebyggelse är för bostadsändamål och att totalhöjden regleras till 15 respektive 19 meter i totalhöjd.

Yttranden

Åtgärden är sådan att berörda har underrättats om ansökan och getts tillfälle att yttra sig (enligt 9 kap. 25 § PBL). Ägare av Malmen 2:1, Malmen 2:7, Kvarnholmen 2:20, Malmen 2:3, Forellen 1, Publiken 2, Jublet 2, Gösen 9, Gösen 10, Rävspelet 1, Jublet 1, Gösen 1 och Publiken 1 har bedömts vara berörda.

Följande synpunkter har inkommit:

Kalmar kommuns mark- och exploateringsenhet erinrar sig mot ansökan och anser att gällande detaljplan ska följas.

Upplysningar

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

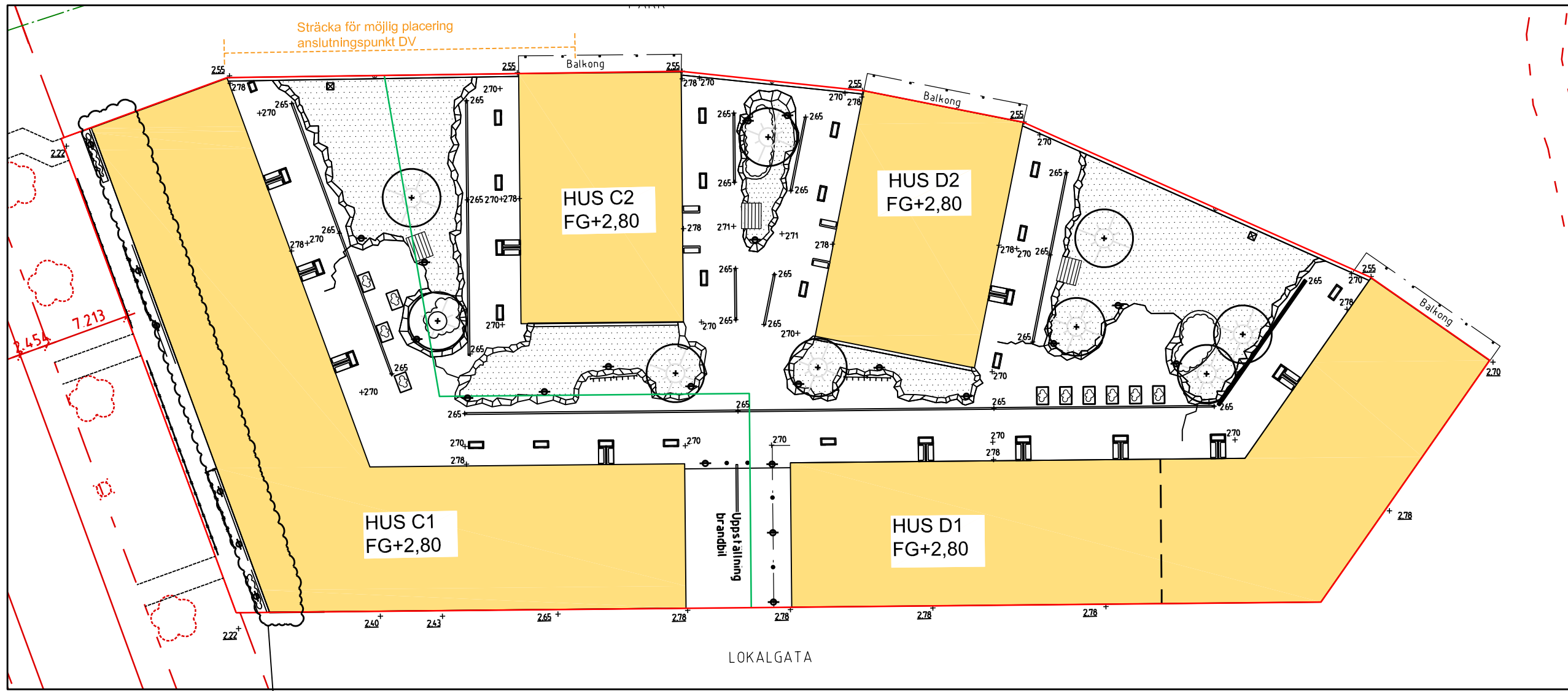
Amelie Hellberg
Bygglovsarkitekt

Bilagor

- Situationsplan 2022-06-22
- Nybyggnadskarta 2022-06-22

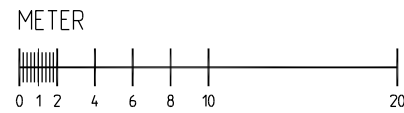
- Fasadritning 2022-03-16
- Planritning 2022-03-16





LÄGE FÖR UTÖKAD BALKONG PLAN 5

LOKALGATA



JUBLET 1 FLERBOSTADSHUS	BYGGLOVSHANDLING		2022-06-21
	SITUATIONSPLAN MARKERING AV TANKT ÅTGÄRD		PROJEKT CHRISTER LENNARTSSON
	BALKONG, PLAN 5		SKALA 1:200/1:400 (A1/A3)
	2219000	BILÅRSKONTROLLERAD AV BSV	HANDLIGGARE FCN
			1:200 L-311-001

Nybyggnadskarta över Del av Malmen 2:3

i Kalmar kommun

Upprättad på samhällsbyggnadskontoret/
verksamhet stadsingenjör 2017-11-21

VA-uppgifter:

Fastigheten del av Malmen 2:3 är belägen inom verksamhetsområde för vattentjänsterna vatten, spillvatten och dagvatten men saknar befintliga servisledningar för VA. En förbindelsepunkt med gällande anslutningsinformation meddelas efter att anläggandet av servisledningar utförts av Kalmar Vatten AB.

PLANER OCH BESTÄMMELSER

Detaljplan: 2016-10-31, 0880K-P17/04

Genomförandetiden utgår 2022-04-26

Planbestämmelser se bil A

- Marken får inte bebyggas
- Marken får endast bebyggas med komplementbyggnader
- Marken får underbyggas med planteringsbart bjälklag
- Körbar utfart får ej anordnas mot allmän plats
- Häck får finnas men ej annan form av inhägnad
- Området får ej inhägnas eller avgränsas
- Administrativ gräns

Ronny Liljesson
Kartingenjör

Kalmar Vatten AB
2017-11-21

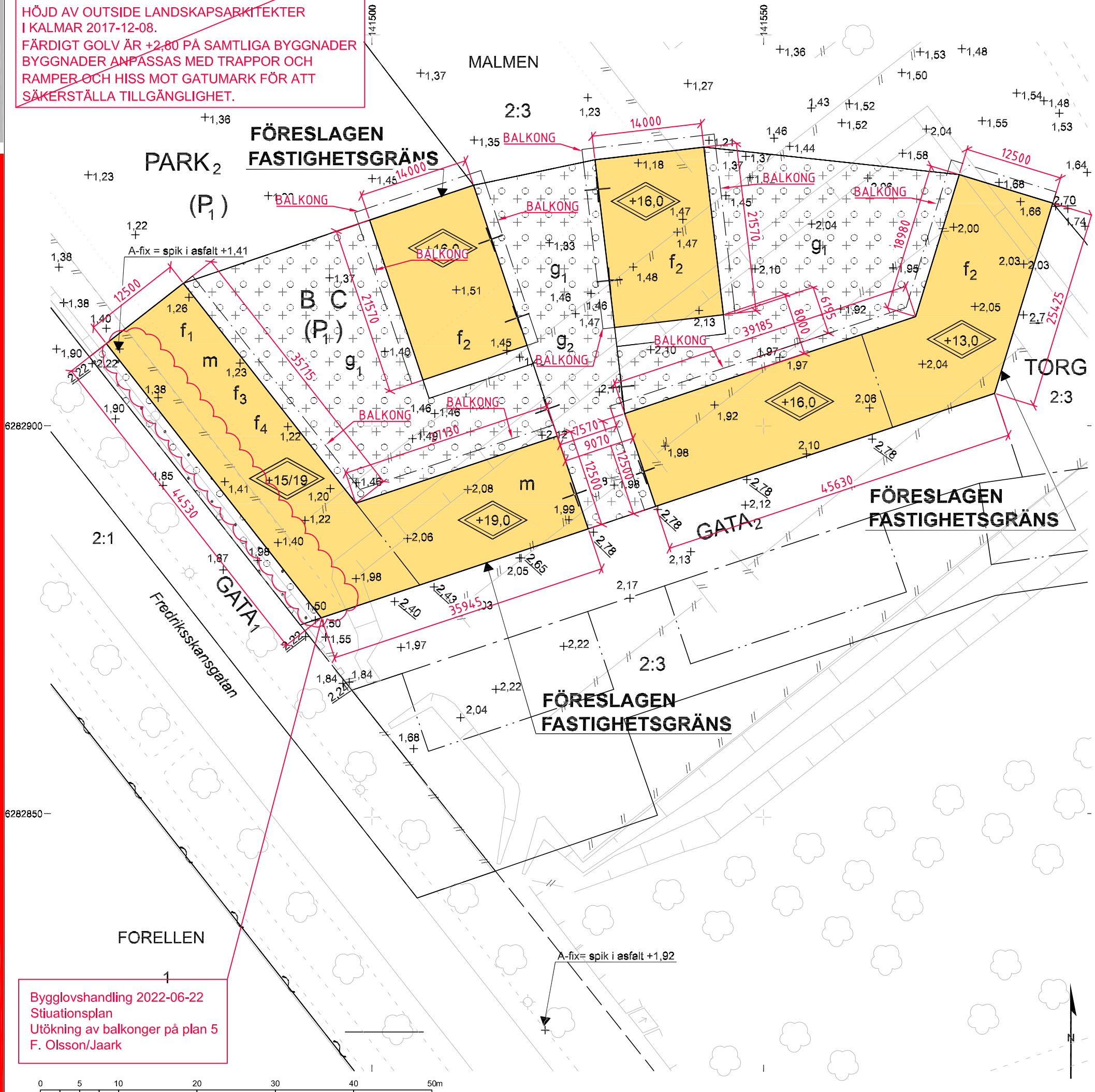
Markuppgifter:

+0.00 Befintlig markhöjd (redovisad i RH2000)

+0.00 Projekterad väghöjd (redovisad i RH2000)

OBS! Lantmäteriförrättning pågår

NYBYGGNADSKARTA ÄR KOMPLETTERAD MED PLANERADE BYGGNADERS LÄGE I PLAN OCH HÖJD AV OUTSIDE LANDSKAPSARKITEKTER I KALMAR 2017-12-08. FÄRDIGT GOLV ÄR +2,80 PÅ SAMTLIGA BYGGNADER BYGGNADER ANPASSAS MED TRAPPOR OCH RAMPER OCH HISS MOT GATUMARK FÖR ATT SÄKERSTÄLLA TILLGÄNGLIGHET.



Bygglovshandling 2022-06-22
Stiutionsplan
Utökning av balkonger på plan 5
F. Olsson/Jaark

BYGGHERRENS UPPGIFTER

Föreslagen höjd för källargolv öka.....färdigt golv/sockelhöjd +.....

Skala 1:500

Tekniskt innehåll: Helena Andersson
Redigering: Jesper Wendel

G Genom ramp
A-40-2-C103

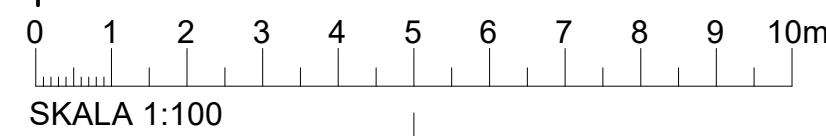
A
A-40-2-C101

B
A-40-2-C102

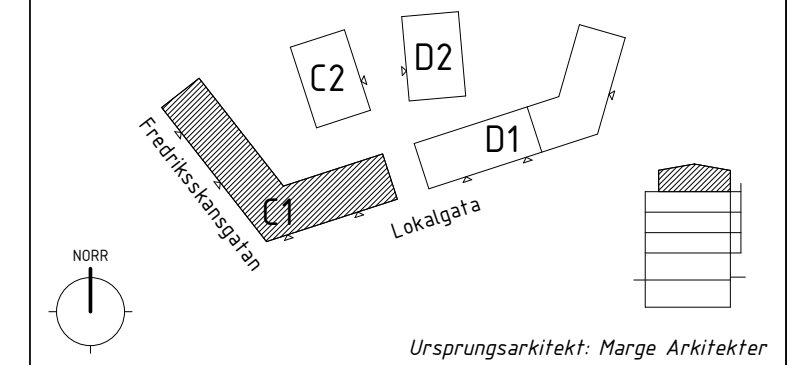
A
A-40-2-C101

G Genom ramp
A-40-2-C103

B
A-40-2-C102



BL1	BYGGLOVSKOMPLETTERING	2022-03-14	FO
BET	ANDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN



BYGGLOVSHANDLING

FREDRIKSSKANS

Kv. JUBLET

PROJEKTBYGGAREN

JAARK

GRENÅLI


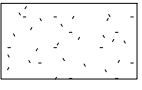
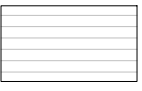
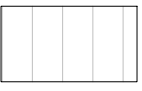
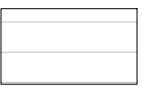
A	JAARK SYD AB	076-890 97 44
K	PROJEKTBYGGAREN TEKNIK SYD AB	070-568 09 07
VVS	PROJEKTBYGGAREN TEKNIK SYD AB	070-511 43 70
E	PROJEKTBYGGAREN TEKNIK SYD AB	070-866 00 44
L	BSV ARKITEKTER & INGENJÖRER AB	070-910 52 30
BR	BENGT DAHLGREN AB	040-635 17 21
B	GRENÅLI	073-342 41 05

UPPDRAG NR	RITAD/KONSTR. AV	HANDLÄGGARE
2219005	F. Olsson	F. Olsson
DATUM	ANSVÄRIG	
2021-04-23	Christer Lennartsson	

BOSTÄDER
Hus C1 - Plan 5

SKALA	NUMMER	BET
A1 1:100 A2 1:200	A-40-1-C105	BL1

FÖRKLARINGAR FASADER

-  STÅENDE, LÅGERHUGGEN KALKSTEN, VÄGGJOCKLEK 460 MM
-  BLÅSTRAD KALKSTEN, VÄGGJOCKLEK 440 MM
-  LIGGANDE, LÅGERHUGGEN KALKSTEN, VÄGGJOCKLEK 420 MM
-  STÅENDE TRÄPANEL, CEDER 95 MM C1 OCH D1, 145 MM C2 OCH D2
-  STÅENDE TRÄPANEL, EK VID ENTRÉPARTIER

SOCKEL I GRANIT PÅ HUS C1 OCH D1, HUS C2 OCH D2 HAR SOCKEL I BETONG.

HUS C1 OCH D1 HAR PAPPTAK, HUS C2 OCH D2 SEDUMTAK.

ENTRÉDÖRRAR, INTILLIGGANDE TRÄPANEL SAMT FAST GLASPARTI UTFÖRS I EK. FÖNSTERDÖRRAR I TRÄ INVÄNDIGT OCH ALUMINIUMBEKLÄDD UTSIDA, BRONSKULÖR, INTERPON D2525 Y2217F.

RÄCKEN TILL FRANSKA BALKONGER I GLAS MED ÖVERLIGGARE I EK. BALKONGRÄCKEN I ALUMINIUM MED BRONSKULÖR LIKA FÖNSTERDÖRRAR.

BALKONGPLATTOR I BETONG. BALKONGER FÖRSES MED TRALLGOLV.

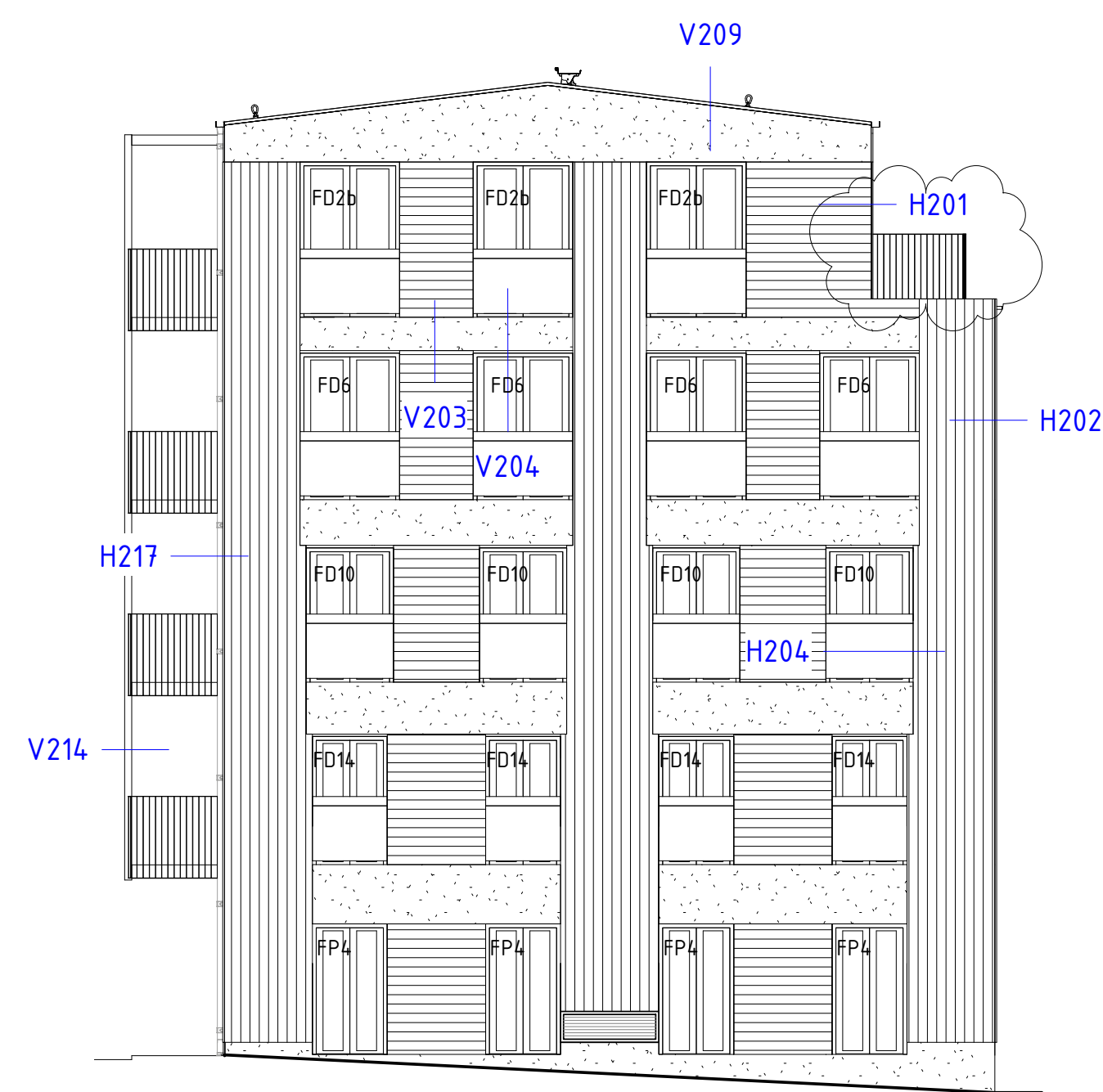
PLÅTAR OCH GARNERINGSBESLAG I ANSLUTNING TILL TAK UTFÖRS LACKERADE I RAL 9007. FASADPLÅT ÖVER BALKONGTAK MOT TAKFOT UTFÖRS LACKADE, RAL 9007 VID STENFASAD SAMT LÅNGSIDOR, BRONSKULÖR LIKA FÖNSTERDÖRRAR PÅ GAVELSPETSAR VID TRÄFASAD. TAKAVVATTNING UTFÖRS LACKERAD I RAL 9007.

TRÖSKELPLÅTAR VID UTÅTGÅENDE FÖNSTERDÖRRAR VID BALKONG UTFÖRS I ROSTFRITT, SOCKELBESLAG VID BALKONG/TRÄPANEL LACKAS I RAL 9007. TRÖSKELPLÅTAR VID FRANSKA BALKONGDÖRRAR UTFÖRS LACKADE, RAL 9007 VID STENFASAD, BRONSKULÖR LIKA FÖNSTERDÖRRAR VID TRÄFASAD.

GENERELL KULÖRPRINCIP FÖR PLÅTAR: RAL 9007 VID STENFASAD, BRONSKULÖR LIKA FÖNSTERDÖRRAR VID TRÄFASAD.

HÄNVISNINGAR FASADER

DETALJSNITT, SE RITNINGAR A-42-6-101-A-42-6-205



GAVELFASAD MOT NORR



FASAD MOT VÄSTER

BL1	BYGGLOVSKOMPLETTERING	2022-03-14	FO
BET	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN

BYGGLOVSHANDLING

FREDRIKSSKANS

Kv. JUBLET



GRENÅLI

A	JAARK SYD AB	076-890 97 44
K	PROJEKTBYGGAREN TEKNIK SYD AB	070-568 09 07
VE	AVENT DRIFT & INNEMLJÖ	072-742 75 27
VS	MEISAB AB	072-238 81 00
E	WSP SYSTEMS	010-772 91 03
L	BSV ARKITEKTER & INGENJÖRER AB	070-910 52 30
BR	BENGT DAHLGREN AB	040-635 17 21
S		

UPPDRAG NR	RITAD/KONSTR. AV	HANDLÄGGARE
2219005	F. Olsson	F. Olsson
DATUM	ANSVARIG	
2021-04-23	Christer Lennartsson	

BOSTÄDER
Hus C1 - Gavelfasad mot Norr & Fasad mot Väst

SKALA	NUMMER	BET
A1 1:100 A3 1:200	A-40-3-C101	BL1

