

Handläggare

Madeleine Westervind

## TJÄNSTESKRIVELSE

Datum

Ärendebeteckning

SBN 2022/0092

Samhällsbyggnadsnämnden

### **Bygglovsbeslut för nybyggnad av carport/förråd, Bo 1:49 (2022-2581)**

#### **Förslag till beslut**

Samhällsbyggnadsnämnden avslår bygglov för nybyggnad av carport/förråd 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-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**

Ansökan avser nybyggnad av carport/förråd med en byggnadsarea på 72 m<sup>2</sup>. Åtgärden omfattar en carport för två bilar med förrådsdel och placeras 6,5 meter från den nordöstra



fastighetsgränsen mot Boholmsvägen och 0,6 meter från fastighetsgränsen mot sydost.

Carportens norra och södra fasadsidor utförs med liggande träribbor och förrådsdelens fasader putsas likt huvudbyggnaden. Taket beläggs med grå falsad takplåt.

Samhällsbyggnadskontoret föreslår ett avslag.

### **Skäl till beslut**

Samhällsbyggnadskontoret anser att åtgärden avviker från detaljplanen avseende tillåten byggnadsarea för komplementbyggnader samt placering.

Enligt detaljplanen får komplementbyggnader uppta högst 20 m<sup>2</sup> + 20 m<sup>2</sup> byggnadsarea. Sökt åtgärd på 72 m<sup>2</sup> tillsammans med befintlig gäststuga på 65 m<sup>2</sup> skulle innebära att komplementbyggnadernas totala byggnadsarea skulle uppgå till 137 m<sup>2</sup>, en överyta om 97 m<sup>2</sup>.

Sökt åtgärd placeras dessutom delvis på prickad mark som inte får bebyggas.

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 överskridande av tillåten byggnadsarea eller 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)

Samhällsbyggnadskontoret finner ingen anledning att i aktuellt ärende avvika från den rättspraxis som Mark- och

miljööverdomstolen har fastställt gällande tillämpningen av liten avvikelse enligt 9 kap. 31b §.

Sammantaget anser Samhällsbyggnadsnämnden att avvikelserna gällande överyta och placering inte kan ses som en liten avvikelse enligt 9 kap. 31b § PBL varför bygglov ska avslås.

### **Planförutsättningar och fastighetsuppgifter**

Tidpunkt när detaljplanen vann laga kraft: 1940, samt reviderad 1981.

Fastighetsarea: 2290 m<sup>2</sup>

Fastigheten omfattas av Byggnadsplan BOHOLMARN 08-DÖR-233. Bestämmelserna innebär bl.a. att;

- Huvudbyggnadens byggnadsarea får uppgå till max 150 m<sup>2</sup>.
- Komplementbyggnader får uppta max 20 + 20 m<sup>2</sup> byggnadsarea.
- Högsta tillåtna byggnadshöjd är 3,2 meter.
- Vind får ej inredas.
- Prickad mark får inte bebyggas.

### **Yttranden**

Åtgärden är sådan att berörda har underrättats om ansökan och getts tillfälle att yttra sig (enligt 9 kap. 25 § PBL). Ägare av Bo 1:16, Bo 1:45, Bo 1:46, Bo 1:47, Bo 1:48 och Bo 1:50 har bedömts vara berörda.

Inga negativa synpunkter har inkommit.

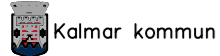
### **Upplysningar**

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

Bilagor

- Nybyggnadskarta 2022-04-11
- Plan-, fasad- och sektionsritning 2022-04-11
- Yttrande från sök 2022-05-25





Förenklad nybyggnadskarta över

# Bo 1:49

Upprättad på samhällsbyggnadskontoret/  
verksamhet stadsingenjör 2021-02-04

**Adress och fastighet**

Adress: Boholmsvägen 18  
Fastighetens areal: 2290 kvadratmeter  
Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig  
Fastighetens andelar i samfälligheter är inte utredda

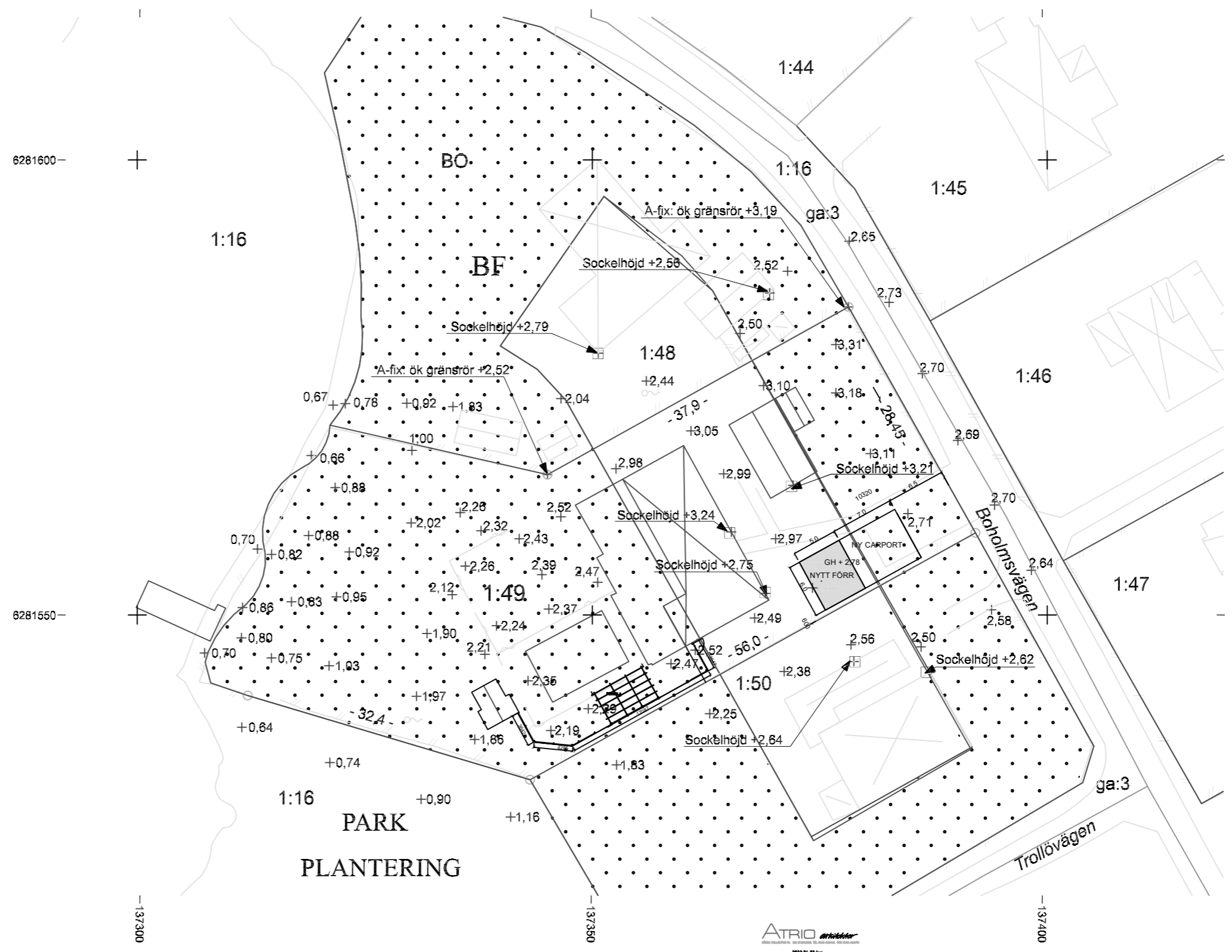
Ev. flytt av belysningsstolpar och kopplingskåp  
bekostas av fastighetsägaren.

**Planer och bestämmelser**

Byggnadsplan: 1940-09-02, 0880K-II:27  
Genomförandetiden har gått ut  
Ändrade bestämmelser: 1982-01-21  
Planbestämmelser se bil A

**Teckenförklaring:**

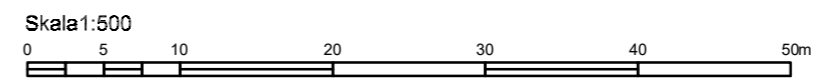
- — — — — Fastighetsgräns
- — — — — Användningsgräns
- — — — — Egenskapsgräns
- ..... Rättighetsgräns
- ga:1 Gemensamhetsanläggning
- ⊕ Belysningsstolpe
- Elskåp
- +0.00 Befintlig markhöjd
- Marken får inte bebyggas

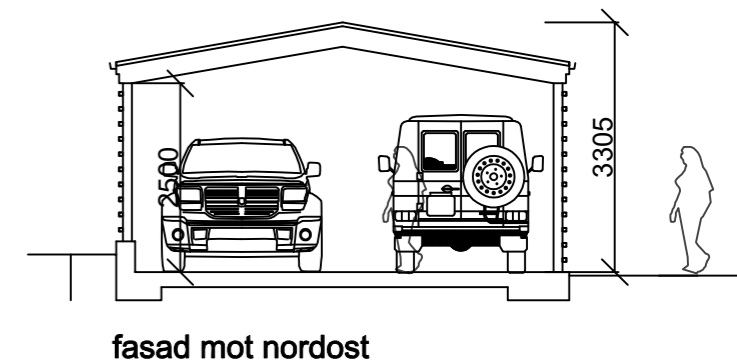
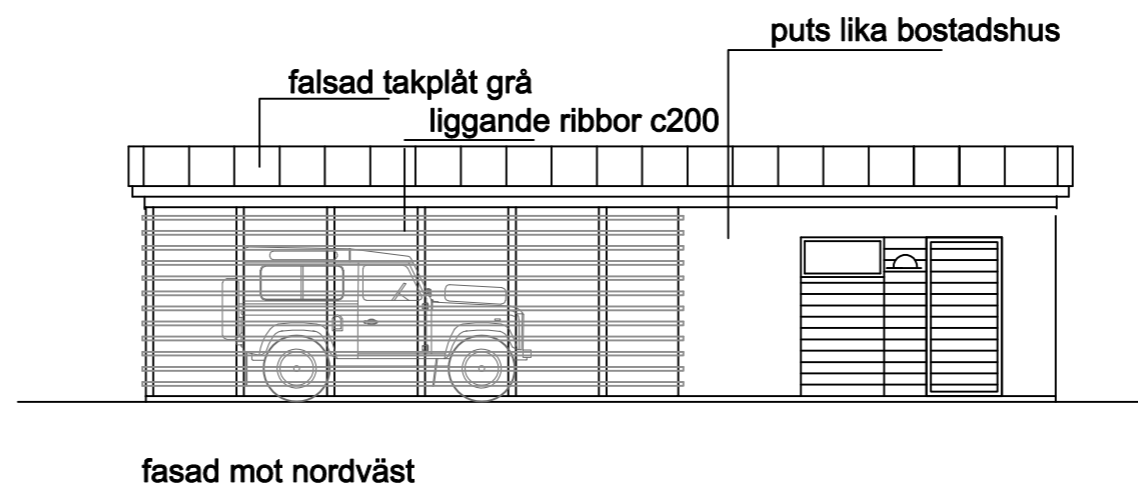
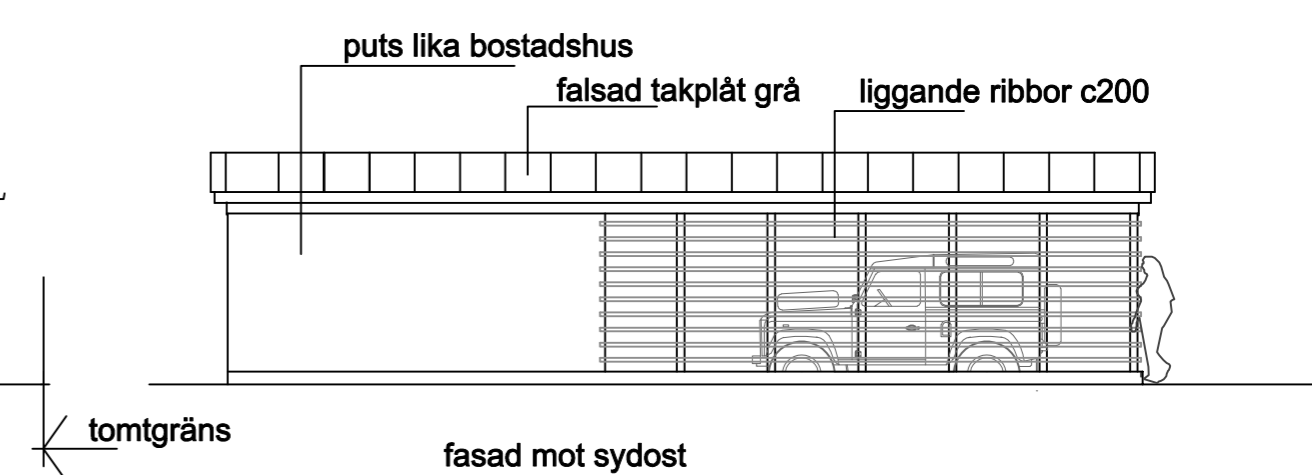
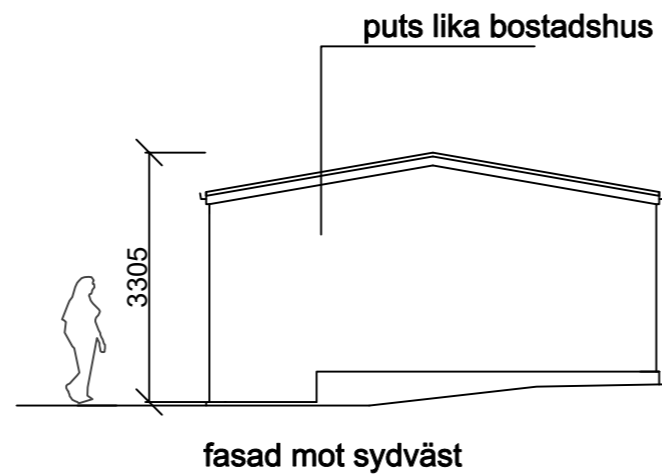
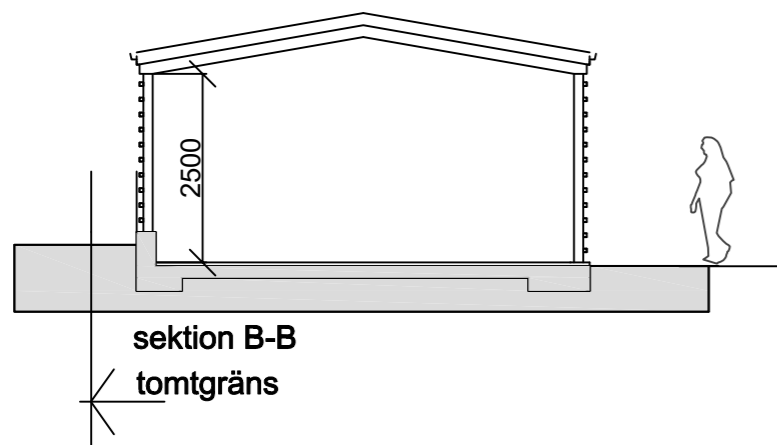
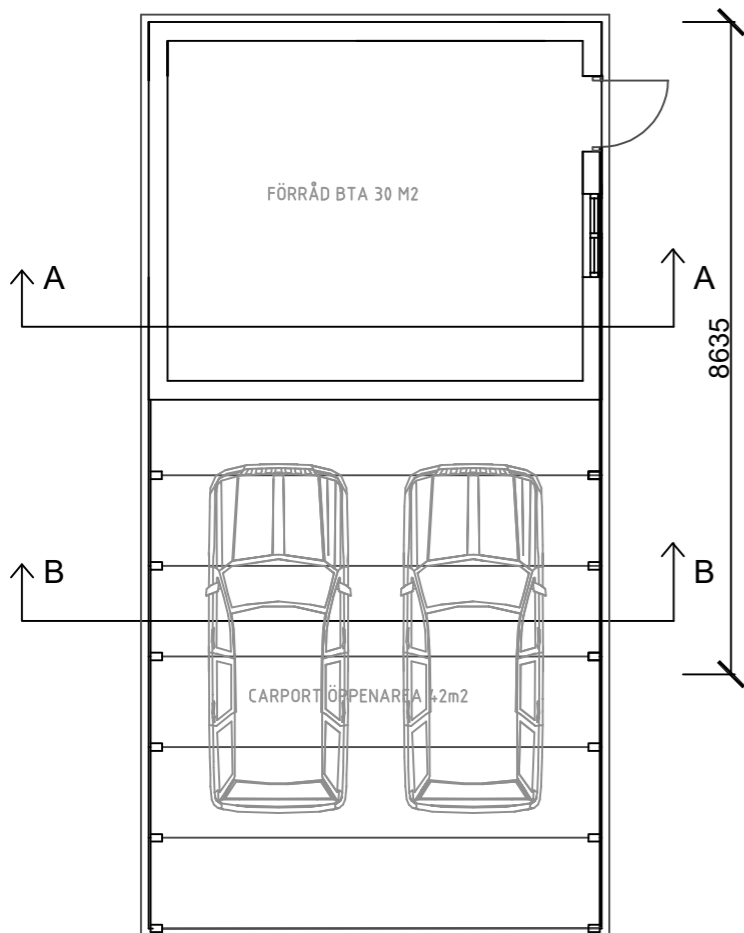
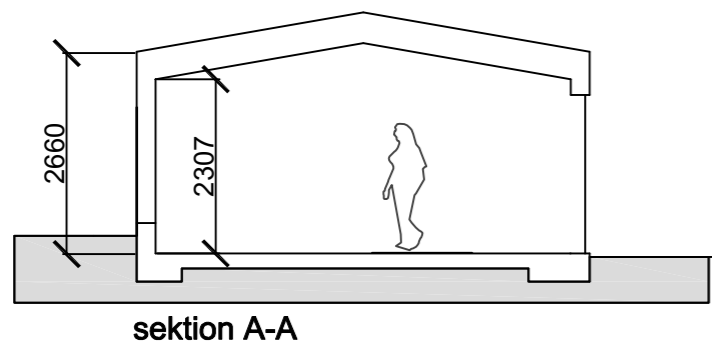


**Byggherrens uppgifter:**  
Föreslagen höjd för källargolv ök+.....  
färdigt golv/sockelhöjd +.....

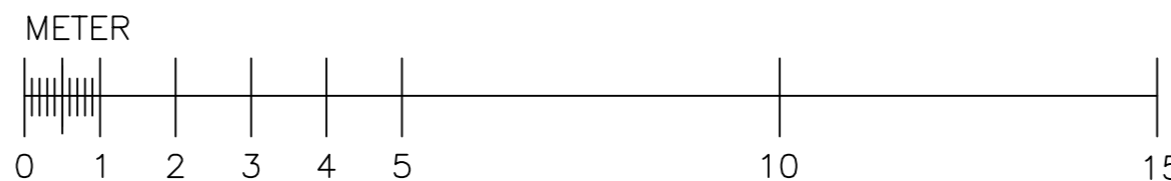
Format för utskrift: A3L  
Koordinatsystem plan: SWEREF 99 16 30  
Koordinatsystem höjd: RH 2000

Mätning utförd av: Jörgen Andersson  
Kartan upprättad av: Helena Andersson  
Kartan kontrollerad av: Ronny Liljesson





Bo 1:49, Boholmarna Kalmar  
nybyggnad garage skala 1:100(A3)



BYGGLOVANSÖKAN

ATRIO  
SÖDRA VALLGATAN 19. 392 31 KALMAR.

Kalmar 2022.04.08  
OLLE UTTERBACK ARK SAR MSA

## Komplettering till ansökan om bygglov

### Bo 1:49 Boholmarna Kalmar(SBK-2021 3114)

Vi vill att ärendet nu tas upp för prövning i Byggnadsnämnden i enlighet med de handlingar som nu tagits fram.

Sökanden på fastigheten har under längre med min hjälp försökt hitta en lösning för att placera ett kombinerat garage och förråd för familjens två bilar. Familjen driver verksamheter på olika platser i länet och behöver två bilar för att kunna serva verksamheterna på de olika platserna.

Tillgänglig yta inom byggrätten är tagen i anspråk, det lilla poolhuset på sjösidan är byggt med friggebodsmått, och återstår gör, om grannar medger det, utnyttja attefallsregler för att kunna bygga ytterligare 30 m<sup>2</sup>. Då verksamheten innebär transporter av material behövs låsbart utrymme för material, medan bilarna skulle kunna hanteras under tak/carport.

Vårt skulle vilja att byggnadsnämnden godkänner att en förrådsyta om 30 m<sup>2</sup> byggs och utnyttjar attefallsregeln. Förrådet kompletteras med en carport för två bilar. Carporten hamnar då till större delen på sk prickmark, men inte närmre gatan än flertalet andra liknande byggnader utmed Boholmsvägen. Ytan framför carporten är fortfarande tillräckligt djup för att parkera på utan att vägen tas i anspråk.

Jag bifogar ett antal exempel där byggnader placerats på motsvarande prickmark utmed vägen.

Sökanden vädjar till nämndens ledamöter att resonera pragmatiskt då överträdelsen inte torde innebära någon gestaltningsmässig eller rumslig/gatubilds/ försämring.

Kalmar 2022 05 24

ATRIO arkitekter  
Olle Utterback arkitekt



