

Handläggare

Madeleine Westervind

TJÄNSTESKRIVELSE

Datum

2022-07-15

Ärendebeteckning

SBN 2022/0097

Samhällsbyggnadsnämnden

Bygglövsbeslut för nybyggnad av enbostadshus och garage samt rivning av befintlig byggnad, Krafslösa 4:53 (2022-1594)

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden avslår bygglov för nybyggnad av enbostadshus och garage 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 enbostadshus i ett våningsplan samt garage med en total byggnadsarea på 283 m². Bostadshuset och

Samhällsbyggnadskontoret STARK

Adress , | Besök

Tel 0480-45 00 00 vx | madeleine.westervind@kalmar.se



Kalmar kommun

WWW.KALMAR.SE

garaget sammanbyggs med ett tak över entrédelen. Utrymmet mellan de båda byggnaderna glansas in. Befintlig byggnad rivs förutom källarplanet som behålls.

Samhällsbyggnadskontoret föreslår ett avslag.

Skäl till beslut

Samhällsbyggnadskontoret anser att åtgärden avviker från detaljplanen avseende tillåten byggnadsarea.

Enligt detaljplanen får max 1/5 av fastighetens area bebyggas, dock max 200 m². Fastighetens area på 1160 m² delat på fem blir 232 m² vilket innebär en byggrätt om max 200 m². Sökt åtgärd får en byggnadsarea på 283 m², vilket innebär en överyta om 83 m² (42%).

Åtgärden uppfyller inte alla tekniska egenskapskrav. Bl.a. är kravet på tillgänglighet inte uppfyllt i tvättstugan eftersom det inte är möjligt att vända en rullstol längst inne vid tvättmaskinen. Vidare får att nå förrådsdelens dörr på garaget behöver hela bostadshuset eller garaget rundas.

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 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 miljödomstolen

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

Samhällsbyggnadsnämnden gör bedömningen att avvikelsen gällande överskridande av tillåten byggnadsarea med 83 m², 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: 1988

Fastighetsarea: 1160 m²

Fastigheten omfattas av Stadsplan KRAFSLÖSA MALM, BJÖRKA 0880K-P88/08. Bestämmelserna innebär bl.a. att;

- Högst 1/5 av fastigheten får bebyggas, dock max 200 m²
- Huvudbyggnad får uppföras med högst två våningar.
- Tillåten byggnadshöjd för huvudbyggnad 7 m och taknockshöjd 9,5 m.
- Komplementbyggnader får ha en byggnadshöjd på max 3,0 m.
- Tak får ges en lutning mellan 22 ° - 45 ° .

Yttranden

Åtgärden är sådan att berörda har underrättats om ansökan och getts tillfälle att yttra sig (enligt 9 kap. 25 § PBL). Ägare av Krafslösa 4:24, Krafslösa 4:38, Krafslösa 6:1, Väderkvarnen 2, Väderkvarnen 7, Väderkvarnen 8 och Kvarnvingen 5 har bedömts vara berörda.

Inga negativa synpunkter har inkommit.

Upplysningar

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

Bilagor

- Nybyggnadskarta 2022-07-14
- Planritning 2022-07-14
- Fasadritning 2022-07-14
- Sektionsritning 2022-05-27





Kalmar kommun

Nybyggnadskarta över

Krafslösa 4:53

Upprättad på samhällsbyggnadskontoret/
verksamhet stadsingenjör 2022-03-22

Adress och fastighet

Adress: Holländarevägen 5
Fastighetens areal: 1160 kvadratmeter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig.
Fastighetens andelar i samfälligheter är inte utredda.

Planer och bestämmelser

Stadsplan: 1988-03-10, 0880K-P88/08
Genomförandetiden har utgått
Planbestämmelser se bil A

Tomtindelning: 1988-03-24, 0880K-P88/14

VA-uppgifter:

--- V Vattenservis
— S Spillvattenservis, höjd på vattengång i förbindelsepunkt

V-S-servis är befintlig

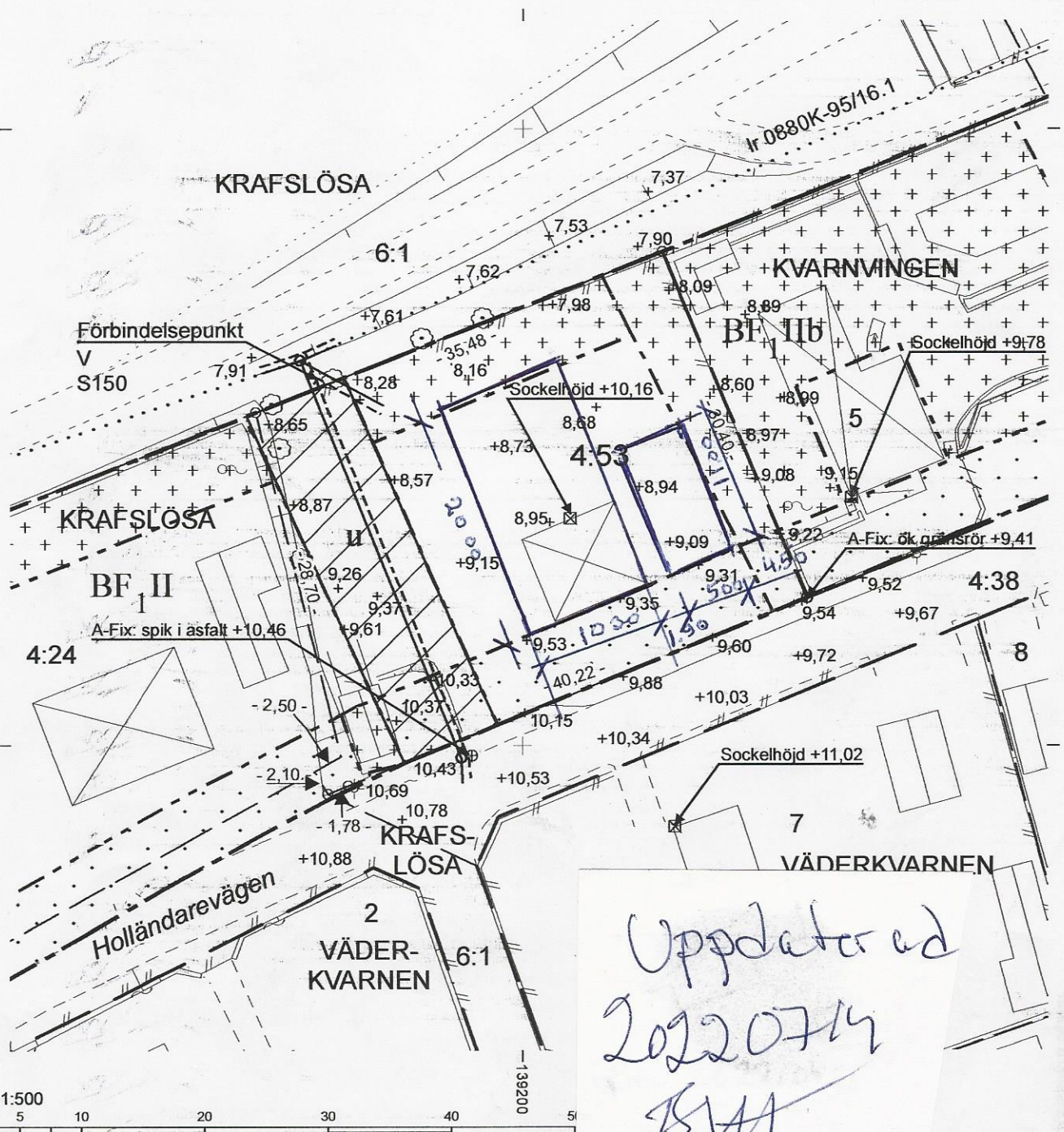
Uppdämningsnivå i förbindelsepunkt S150 +7,35

Teckenförklaring:

— Traktgräns □ Elskåp
- - - Fastighetsgräns + Belysningsstolpe
- - - Användningsgräns
- - - Egenskapsgräns
... Rättighetsgräns
+0.00 Befintlig markhöjd
□ Mark som inte får bebyggas
□ Mark för uthus och dylikt
▨ Ledningsområde

6286800-

6286750-



Skala 1:500



Byggherrens uppgifter:

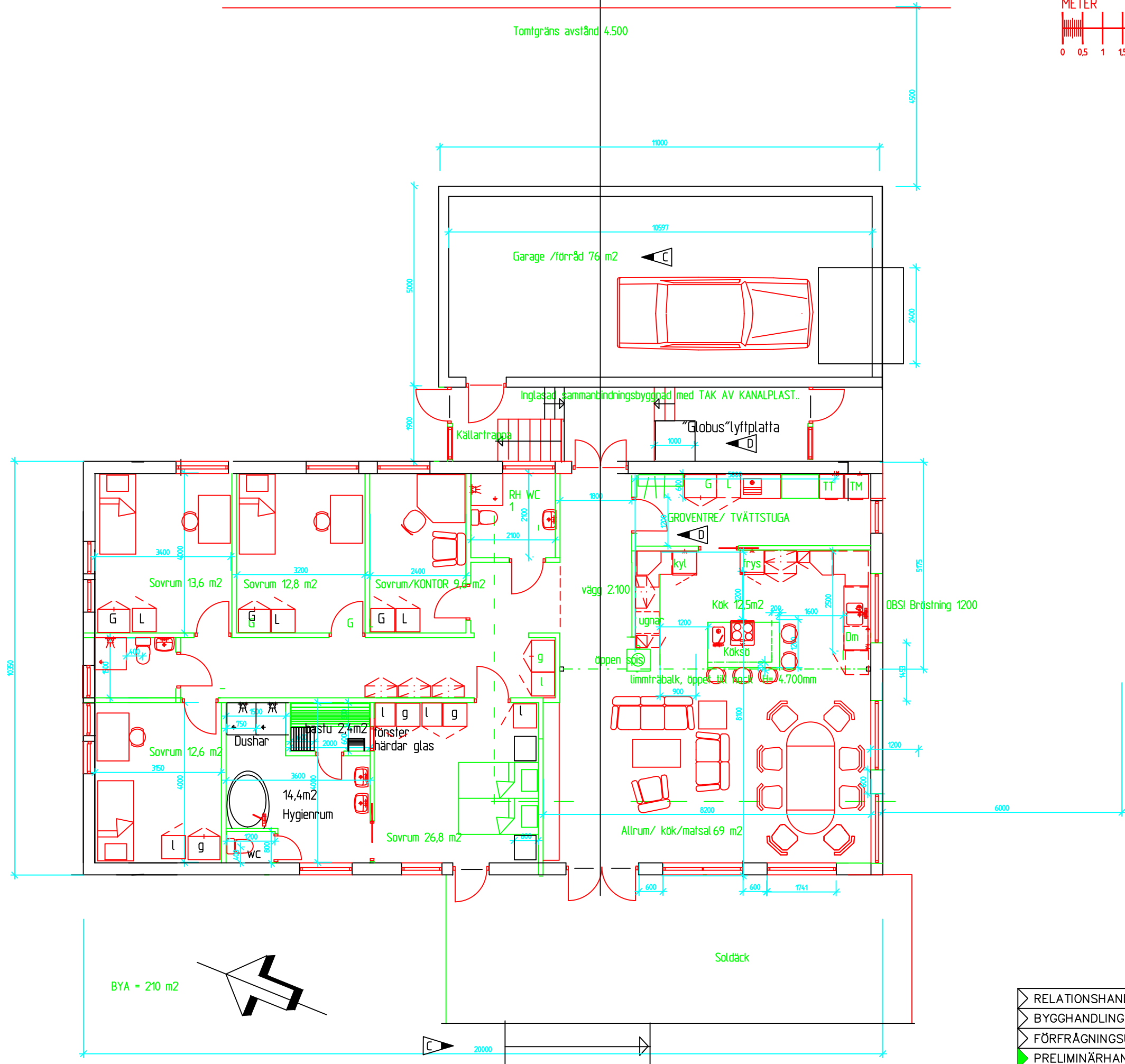
Föreslagen höjd för källargolv ök+.....
färdigt golv/sockelhöjd +.....

Format för utskrift: A4S

Koordinatsystem plan: SWEREF 99 16 30
Koordinatsystem höjd: RH 2000

Mätning utförd av: Alexander Larsson

Kartan upprättad av: Alexander Larsson
Kartan kontrollerad av: Ronny Liljesson



D	MÅL Hvittstuga RH-entré	linus	2022 07 14
C	Minskad Bya	linus	2022 04 19
B	FÖNSTER NORRGAVEL	LINUS	
A	Ökad yta Allrum & Hygienrum med bastu	2021 12 13	

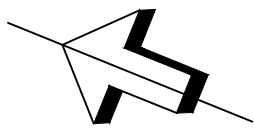
BET	ANT	INOMRUMEN ANSER	SKH	DATUM
-----	-----	-----------------	-----	-------

Kraftlösa 4:53 Kalmar

Lowe Högsander
Boffentplan

RELATIONSHANDLING	UPPDRAG NR	2021 10 07	RITAD AV	linus	HANDLÄGGARE	
BYGGHANDLING	DATUM	2021 10 07	ANSVARIG	linus		
FÖRFRÅGNINGSUNDERLAG				Arkitekt Björn Linus Holmberg		
PRELIMINÄRHANDLING				Sjövägen 2, 382 97 Örsjö		
SYSTEMHANDLING				070-630 74 74, e-post bjornlinus@telia.com		
	SKALA	1:50	NUMMER	1:100 A	BET	- 02

BYA = 210 m²



Nockhöjd = + 17.54

7300

38 °

27 °

TAK AV KANALPLAST

sockelhöjd=+10,16

FASAD MOT SÖDER / GATA

GLASPARTI

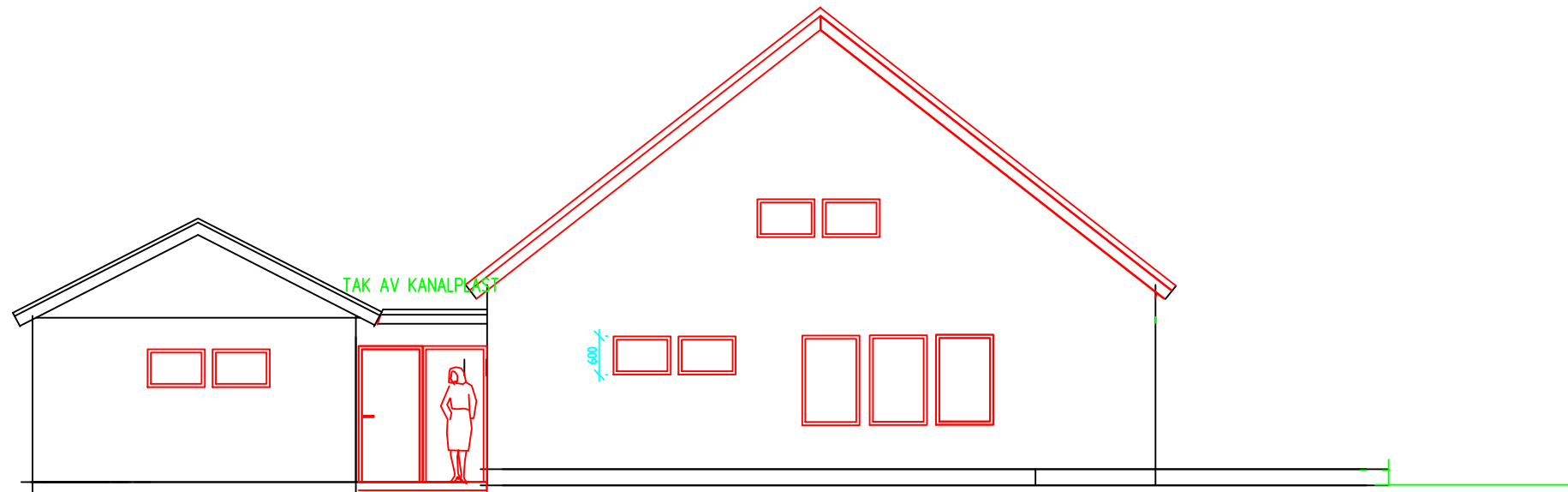
2500

5000

2000

4500

2400



TAK AV KANALPLAST

600

GLASPARTI

FASAD MOT NORR

4500

5000

METER

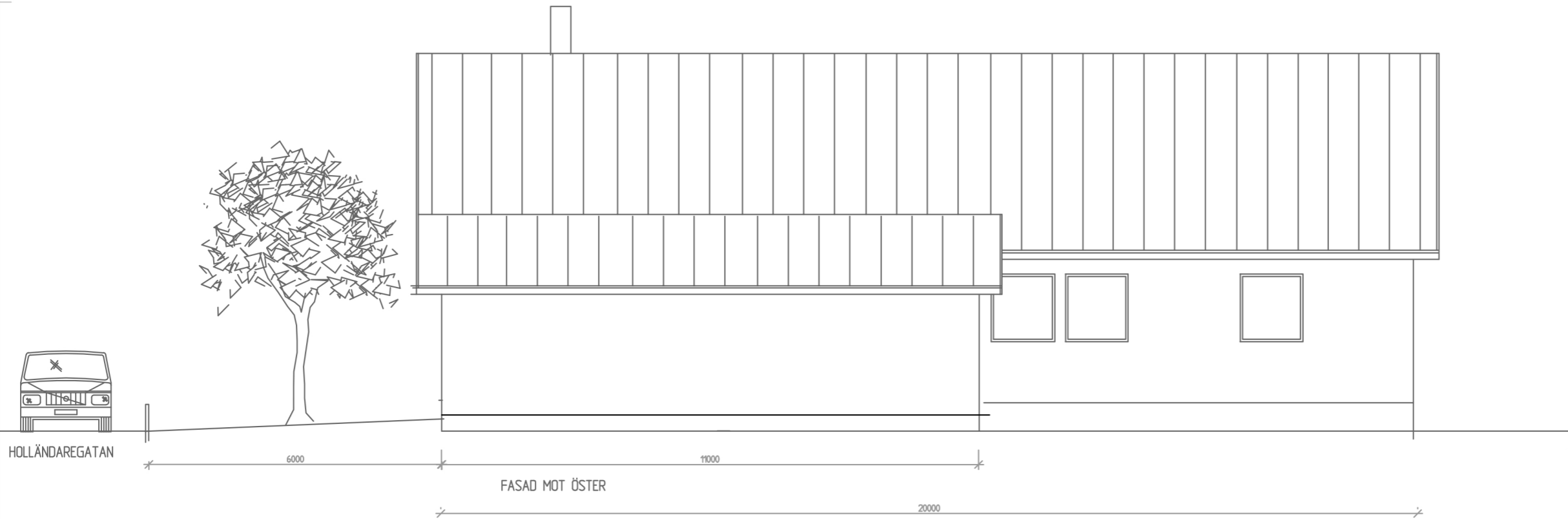
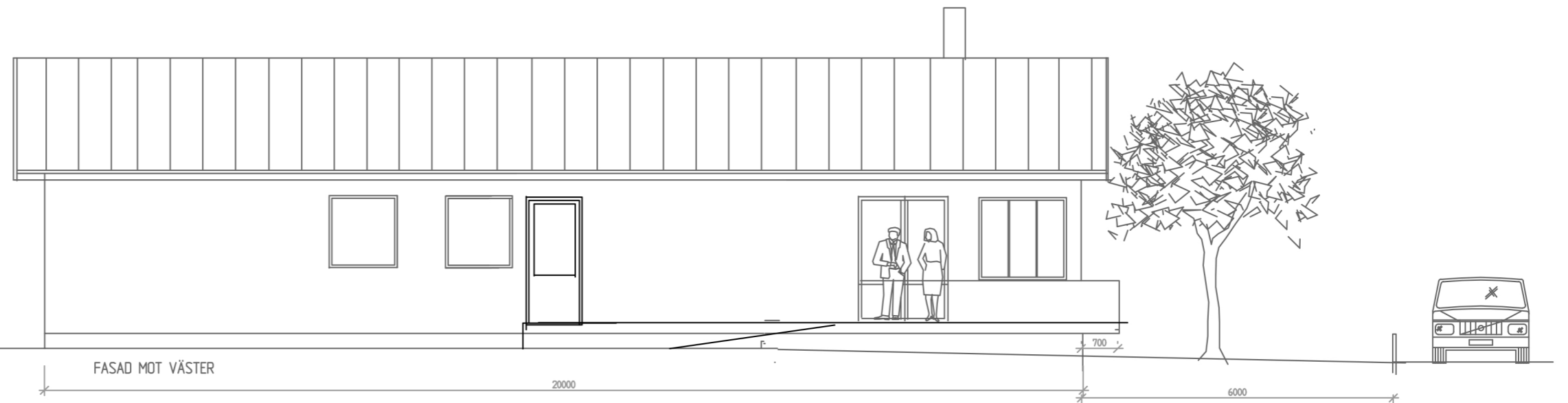


> RELATIONSHANDLING	UPPDRAG NR	2022 02 25	RITAD AV	linus	HANDLÄGGARE	linus	2022 05 27
> BYGGHANDLING	DATUM	2022 02 25	ANSVARIG	linus		linus	2022 04 19
> FÖRFRÅGNINGSUNDERLAG	Arkitekt Björn Linus Holmberg Sjövägen 2, 382 97 Örsjö 070-630 74 74, e-post bjornlinus@telia.com						
> PRELIMINÄRHANDLING	SKALA	1:50, 1:100	NUMMER	A - 05		I BET	
> SYSTEMHANDLING							

D	Uterum utgå	linus	2022 05 27	
C	Minskad By	linus	2022 04 19	
BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	SIGN	DATUM

Kraftlösa 4:53 Kalmar

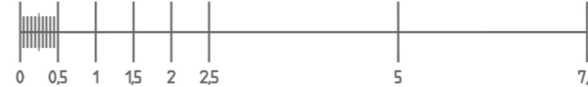
Lowe Högsander & Gabriëla Persson
FASADER SÖDER & NORR



HOLLÄNDAREGATAN



METER

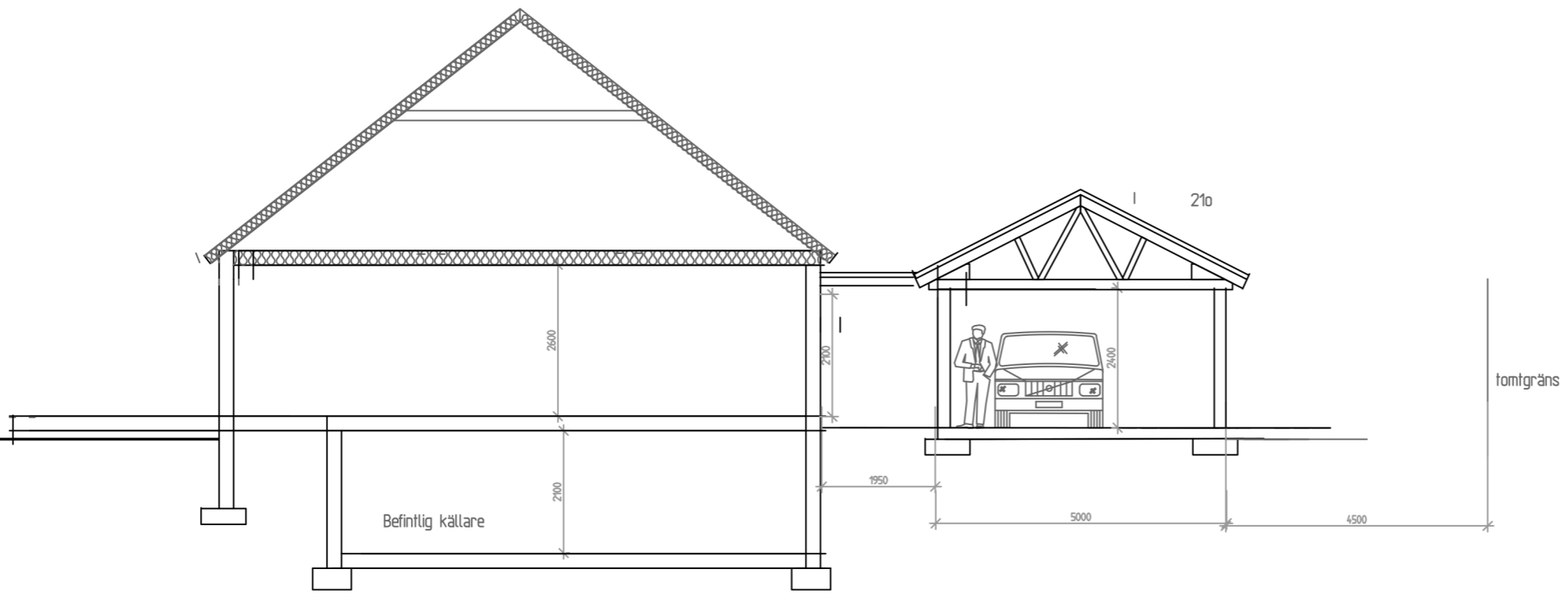


RELATIONSHANDLING	UPPDRAG NR	RITAD AV	HANDLÄGGARE
BYGGHANDLING	2022 02 25	Linus	Linus
FÖRFRÅGNINGSUNDERLAG	Arkitekt Björn Linus Holmberg	ANSVARIG	
PRELIMINÄRHANDLING	Sjövägen 2, 382 97 Örnsjö	070-630 74 74, e-post bjornlinus@telia.com	
SYSTEMHANDLING	SKALA	NUMMER	BET
	1:50	1:100 A - 04	

D	Uterum utgår. Tillgänglighet via utgång	2022 02 25	
C	Minskad Byggnads	2022 04 19	
A	Förlängning, hygieniskt sovrum	2022 02 25	
BET	ÄNDRINGEN AVSER	SIGN	DATUM

Kraftslösa 4:53 Kalmar

Lowe Högsander & Gabriella Persson
FASADER /öster/väster



- ▶ RELATIONSHANDLING
- ▶ BYGGHANDLING
- ▶ FÖRFRÅGNINGSUNDERLAG
- ▶ PRELIMINÄRHANDLING

	Uterum utgår	linus	2022-05-27
C	Minskad Bya	linus	2022-04-19
BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	SIGN
Kraftlösa 4:53 Kalmar			
Lowe Högsander SEKTIONER			
UPPDRAG NR	RITAD AV	HANDLÄGGARE	
DATUM	ANSVARIG		
Arkitekt Björn Linus Holmberg Sjövägen 2, 382 97 Örsjö 070-630 74 74, e-post: bjoernlinus@telia.com			
SKALA	A	NUMMER	RFT