

Handläggare
Amelie Hellberg

TJÄNSTESKRIVELSE

Datum
2022-07-22

Ärendebeteckning
SBN 2022/0099

Samhällsbyggnadsnämnden

Bygglovsbeslut för nybyggnad av komplementbyggnad samt ändring av del av huvudbyggnaden från butik till bostad, Kråkan 7 (2022-3437)

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden avslår bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad samt ändrad användning från lokal till bostad 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

Ansökt åtgärd avser nybyggnad av komplementbyggnad samt ändrad användning från verksamhetslokal till bostäder i huvudbyggnadens källarplan på fastigheten Kråkan 7. Den ändrade användningen i huvudbyggnaden avser två butikslokaler i källarplan som ansöks byggas om till två lägenheter om 35 respektive 52 kvadratmeter. Komplementbyggnaden på gården ansöks få en byggnadsarea om 42 kvadratmeter och en nockhöjd om 4 meter. Komplementbyggnaden avses att kläs i gul lock-läktpanel på fasaden samt med tvåkupigt lertegel på taket.

Skäl till beslut

Samhällsbyggnadskontoret anser att åtgärden avviker från detaljplanen avseende den maximalt tillåtna nockhöjden för komplementbyggnad. Planen begränsar denna till 3,5 meter, ansökt åtgärd uppgår till 4 meter. Detta är en avvikelse om 0,5 meter. Mark- och miljööverdomstolen (MÖD) har i flertalet fall prövat byggnadshöjder och konstaterar bl.a. i MÖD P 4743-12 att en höjdavvikelse om 0,5 meter inte är att se som liten för en komplementbyggnad. Då det inte framkommit några särskilda byggnadstekniska skäl till den avvikelse finner samhällsbyggnadskontoret inget skäl att avvika från mark- och miljööverdomstolens bedömning gällande höjder.

Gällande detaljplan anger att mindre gårdsbyggnader får uppföras på korsprickad mark om det prövas lämpligt kopplat till q1-bestämmelse i plan. Den anger att nya byggnader ska uppföras med hänsyn till proportioner, materialval och att allmän gestaltning i huvudsak stämmer med den äldre kulturhistoriskt värdefulla miljön i området. För att detta ska uppnås bedömer samhällsbyggnadskontoret att detaljplanen ska följas gällande reglerade höjder för komplementbyggnader.

Gällande ändrad användning av lokaler i källarplan gör samhällsbyggnadskontoret bedömningen att åtgärden är planenligt men avviker från de krav som ställs i BBR, Boverkets byggregler. BBR reglerar krav om tillgänglighet vid ny- och ombyggnation. Detta innebär att bostäder vid ombyggnation likt dessa två ska vara fullt tillgängliga. Samhällsbyggnadskontoret gör bedömningen att badrum och entré inte uppnår fullgod tillgänglighet. Mer specifikt berör det tillräckligt utrymme vid dusch (enligt svensk standard) samt att det är flertalet trappsteg vid entré till lägenheter.

Sammantaget innebär detta att samhällsbyggnadskontoret gör bedömningen att ansökta åtgärder inte kan tillstyrkas då de inte kan bedömas vara en liten avvikelse samt att de inte uppfyller grundläggande krav på tillgänglighet.

Planförutsättningar och fastighetsuppgifter

Tidpunkt när detaljplanen vann laga kraft: 1985

Fastighetsarea: 926 kvm.

Fastigheten omfattas av detaljplan 0880K-I:416. Bestämmelserna innebär bl.a. att ändamålet för fastigheten anges till bostäder, bestämmelser om särskild miljöhänsyn vid nybyggnad av komplementbyggnad samt vid ändring av befintlig byggnad. Bestämmelserna innebär även att mindre komplementbyggnader får uppföras på korsprickad mark om detta prövas lämpligt – den får då ha en nockhöjd om maximalt 3,5 meter.

Yttranden

Åtgärden är sådan att berörda har underrättats om ansökan och getts tillfälle att yttra sig (enligt 9 kap. 25 § PBL). Ägare av Kråkan 9, Lommen 3, Lommen 4, Lommen 15, Kråkan 2, Kråkan 3,

Kråkan 6, Malmen 2:2, Kråkan 8 och Kråkan 7 liksom hyresgäster i Kråkan 7 har bedömts vara berörda.

Inga negativa synpunkter har inkommit.

Upplysningar

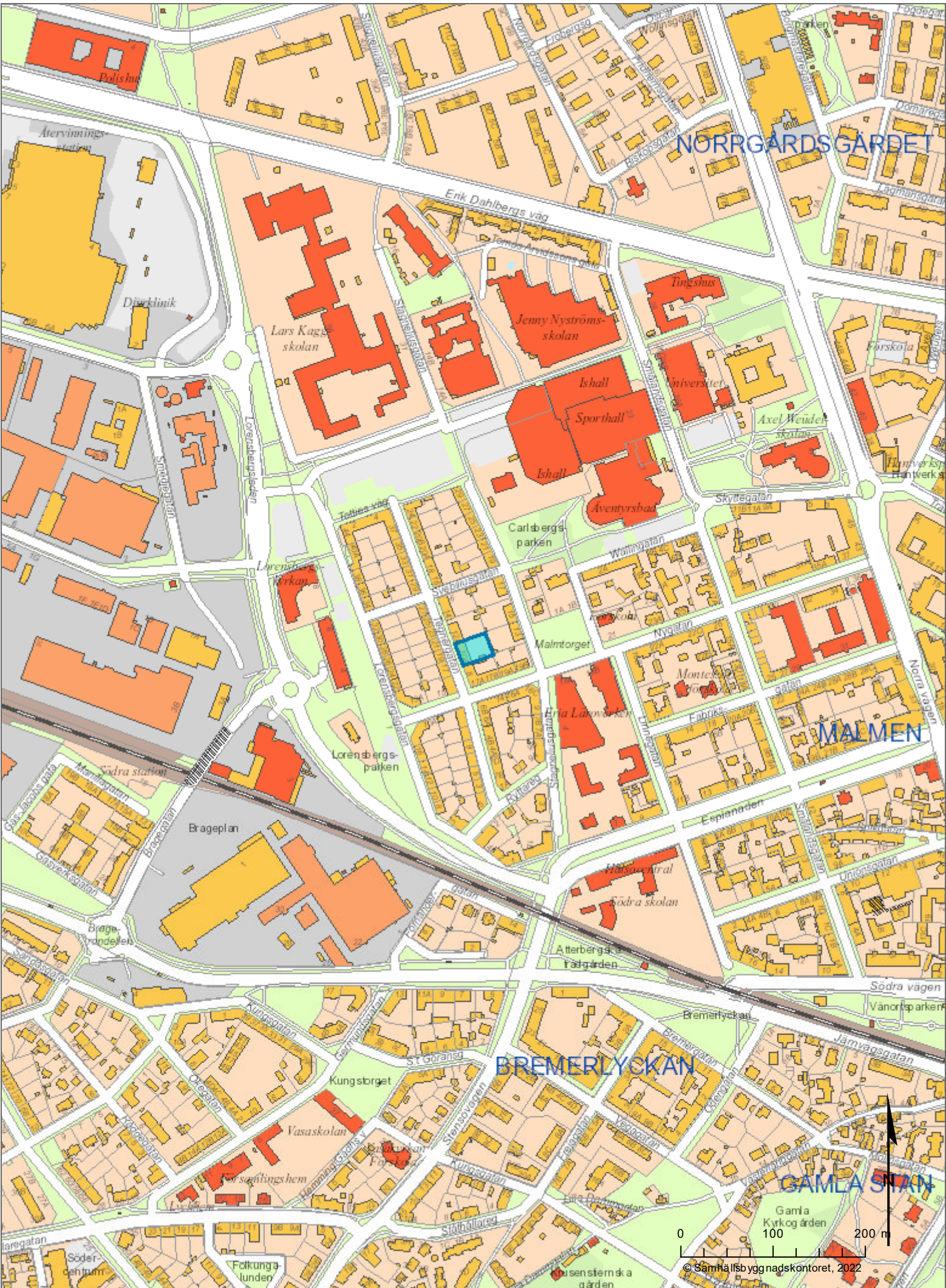
Detta beslut kan överklagas, se bilaga *Hur man överklagar*.

Amelie Hellberg

Bygglovarkitekt

Bilagor

- Situationsplan 2022-05-24
- Planritning 2022-07-14
- Plan-, fasad- och sektionsritning 2022-07-14



NORRGÅRDSGÅRDET

MALMEN

BREMERLYCKAN

GAMLA STAN

0 100 200 m

© Samhällsbyggnadskontoret, 2022



Kalmar kommun

Utdrag över

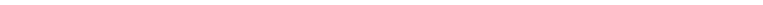
KRÅKAN 7

i Kalmar kommun

Upprättad på samhällsbyggnadskontoret/
verksamhet stadsingenjör 2022-05-12

Skala: 1:500 Format för utskrift: A4

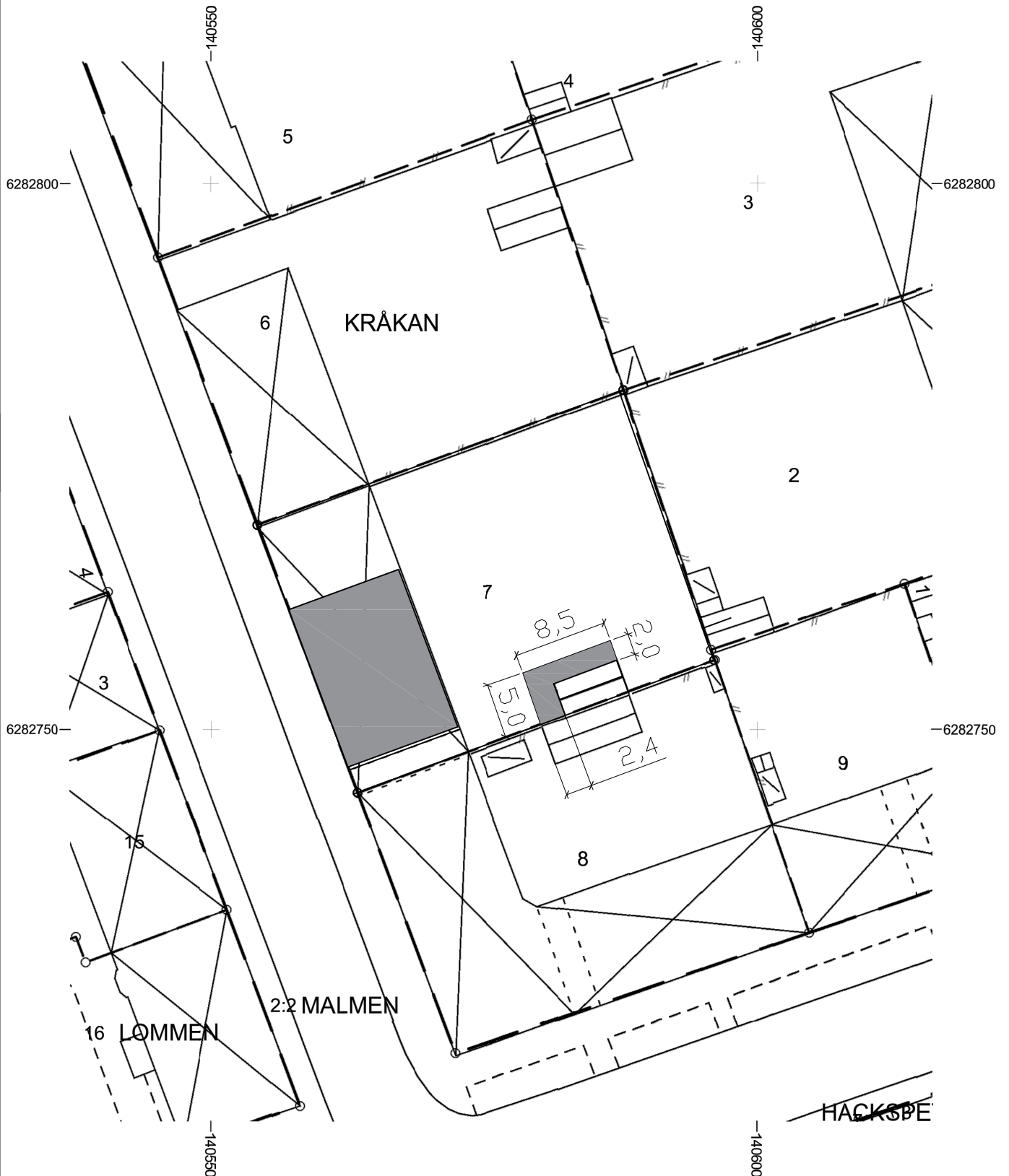
0 5 10 20 30 40 50 m

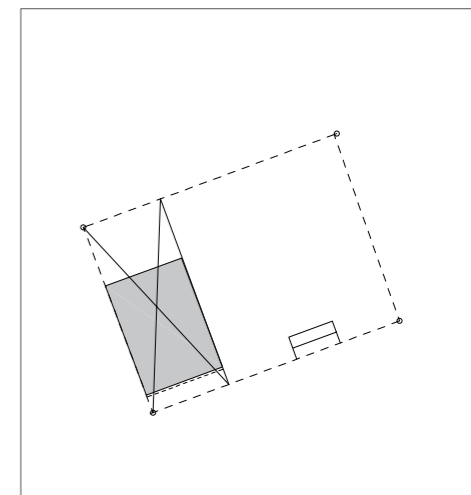
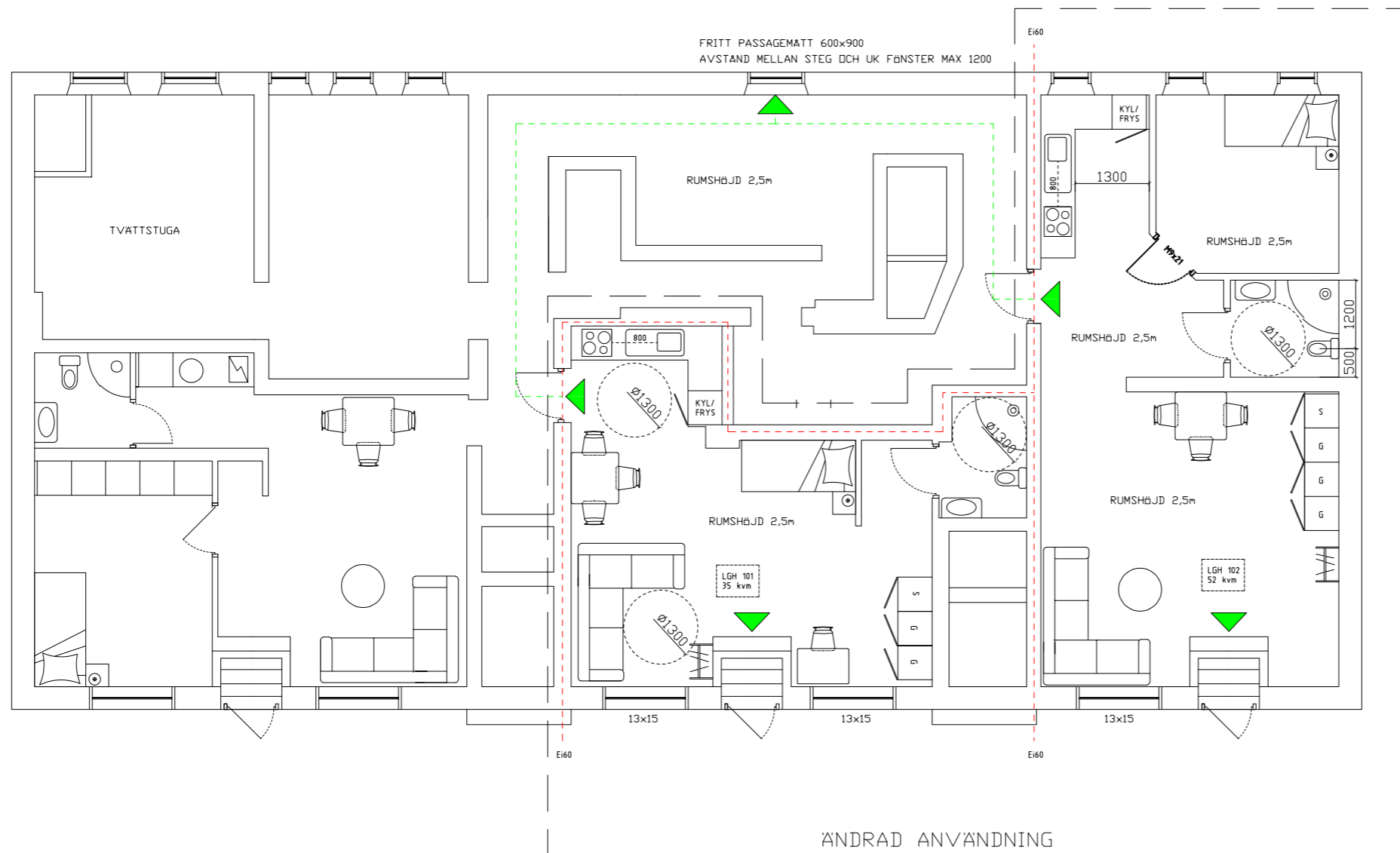
**OBS!**

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.



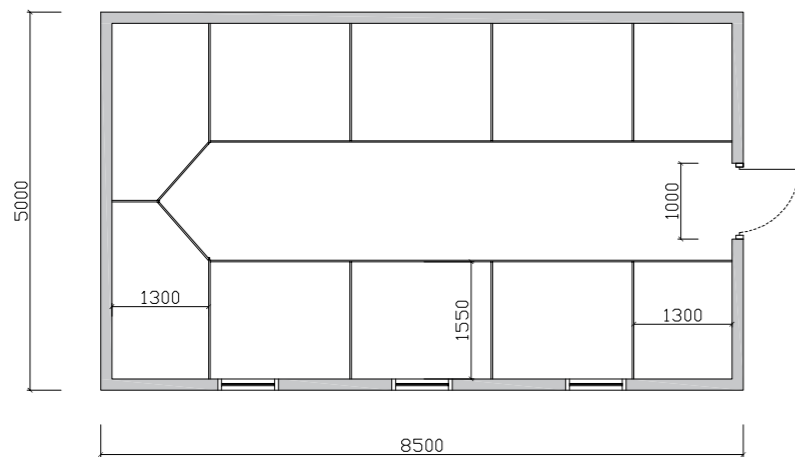
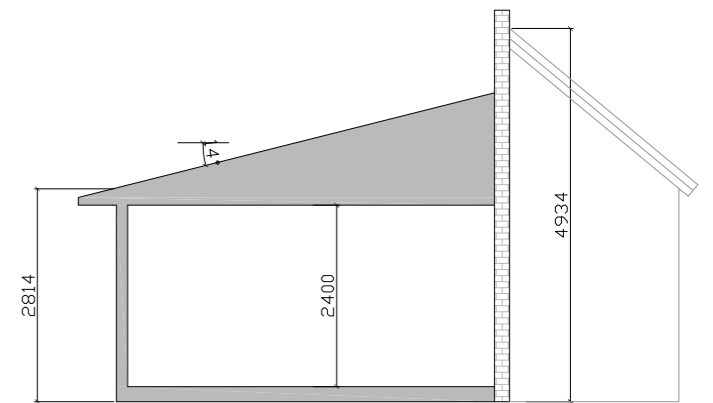
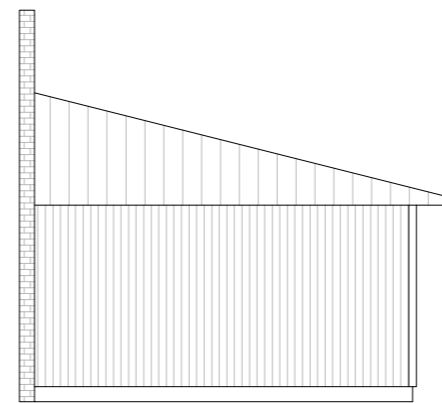
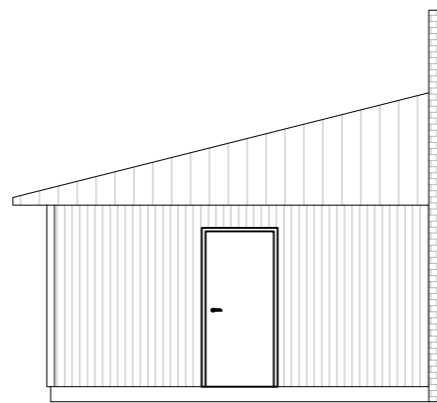
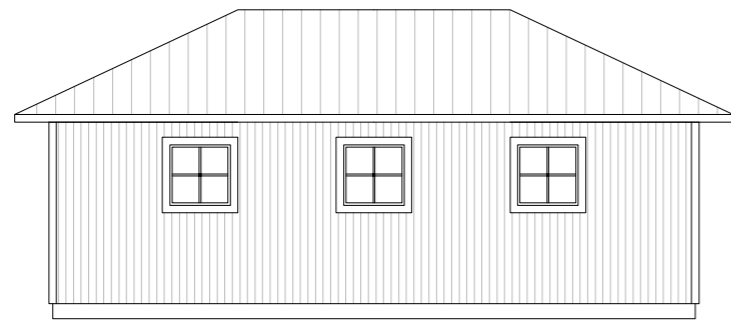


BYGGLOVSHANDLING

KRÅKAN 7
ANDRAD ANVÄNDNING

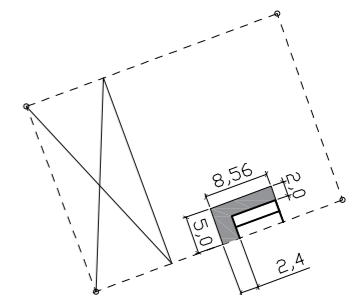
PLANRITNING

| | |
|----------------------|----------------------|
| Ritad av: MK | Datum: 2022-07-14 |
| Ritningsstyp: A-1 | Skala: 1:100 |



FASADMATERIAL

TILLBYGGNADEN UTFÖRS I TRÄSTOMME MED LOCK-LÅKTPANE SOM MALAS I GULT. TAKET KLÄDS MED TVÅKUPIGT LERTEGEL. KNUTAR VINDSKIVOR OCH FÖDER MALAS VITA.



BYGGLOVSHANDLING

KRÅKAN 7
TILLBYGGNAD
LÄGENHETSFÖRRÅD



| | |
|----------------------|----------------------|
| Ritad av: MK | Datum: 2022-07-14 |
| Ritningsstyp: A-1 | Skala: 1:100 |