

Handläggare

Amelie Hellberg, Kerstin Persson

TJÄNSTESKRIVELSE

Datum

Ärendebeteckning

SBN 2022/0101

Samhällsbyggnadsnämnden

Bygglovsbeslut för nybyggnad av bostadshus samt rivning av garage, Löjan 2 (2022-3446)

Förslag till beslut

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden avslår bygglov för nybyggnad av bostadshus med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900), 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.

Planförutsättningar

Marken omfattas av Stadsplan 0880K-I:62 1937 med bestämmelsen om Öll som omfattar bostadsändamål med fristående hus och kvartersmark för öppet byggnadssätt.



4/5 av tomt ska lämnas obebyggd vilket ger en tillåten byggnadsarea på 354 m² och med ett avstånd på minst 4,5 m från tomtgräns. Minsta avståndet mellan byggnader ska dessutom vara 7,6 meter och maximal byggnadshöjd 7,6 meter, vilket omfattar 2 våningar. Vind får inredas med en taklutning om max 30 grader. Endast en huvudbyggnad (med bostäder) tillåts, och det ska vara ett luftigt och öppet byggnadssätt i området.

Bakgrund

År 2016 ansökte grannfastigheten Löjan 1 om tillbyggnad av komplementbyggnad, ett förslag som avslogs och slutade med en avvisning av ärendet. Där finns på fastigheten inte ytterligare bostadshus, vilket är fallet gällande Löjan 2, där man nyligt fick positivt besked för ytterligare vindskupor för inredande av bostäder på ett tredje plan i en gårdsbyggnad på fastigheten som redan idag härbärgerar ett antal lägenheter.

Man har ett garage på fastigheten som man önskar riva och menar då att man tar dessa kvadratmetrar, lägger till ett antal, och "flyttar/transformerar" dessa till en plats i sydvästligt läge på fastigheten.

Idag ser bebyggelsearean ut som följer: Befintlig bebyggd yta: 249 + 101 (+ 59 som rivs) = 350 (+59) = 409 kvm.

Avvikelserna som vi idag kan urskilja är den överyta om 93 kvm byggnadsarea och alltså med avsikt att tillskapa ytterligare ny komplementbyggnad för bostäder, och i dag finns redan två byggnader för ändamålet på fastigheten. En taklutning om mer än 30 grader skulle inte vara enligt detaljplanen, och för projektet krävs en fullt tillgänglig planlösning, vilket i detta fall skulle kräva hiss för de tre tilltänkta våningsplanen.

Skäl till beslut

Åtgärden överensstämmer inte med detaljplanen gällande flera punkter.

Amelie Hellberg
Bygglovsarkitekt

Kerstin Persson
Bygglovsarkitekt

Bilagor:

Situationsplan	2022-05-24
Planritning	2022-05-24
Plan och sektionsritning	2022-05-24
Fasadritning	2022-05-24
Konstruktionsritning	2022-07-15





Kalmar kommun

Utdrag över

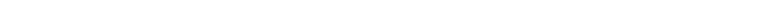
LÖJAN 2

i Kalmar kommun

Upprättad på samhällsbyggnadskontoret/
verksamhet stadsingenjör 2022-04-29

Skala: 1:500 Format för utskrift: A4

0 5 10 20 30 40 50 m

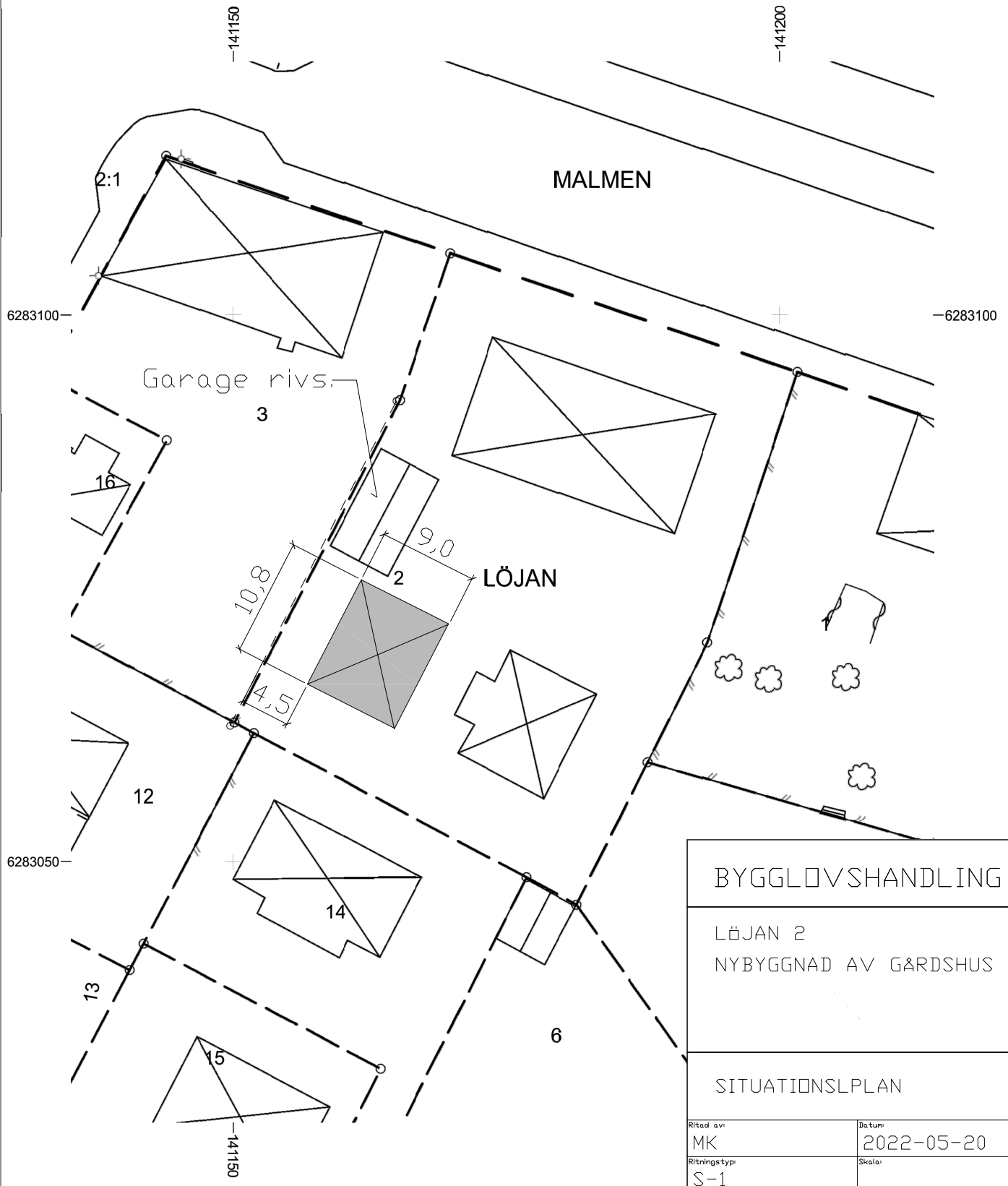


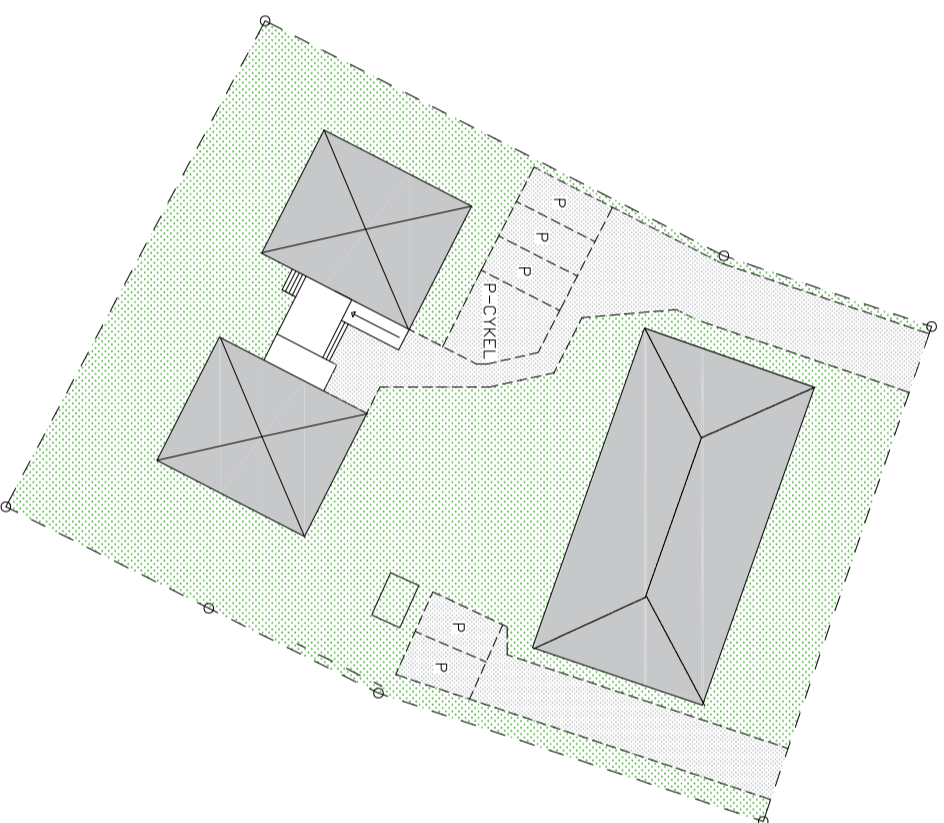
OBS!

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.



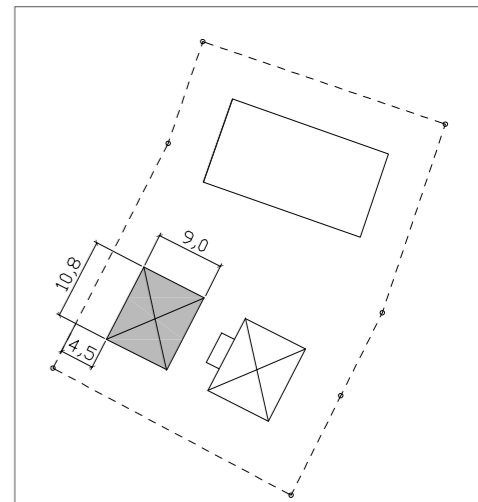
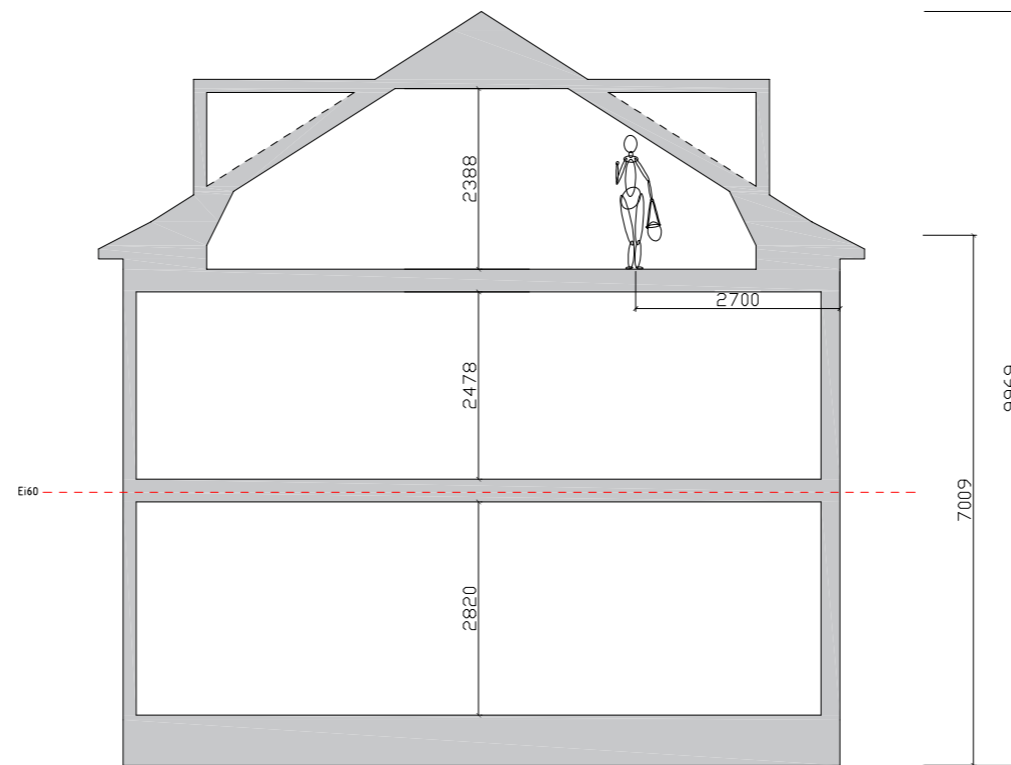
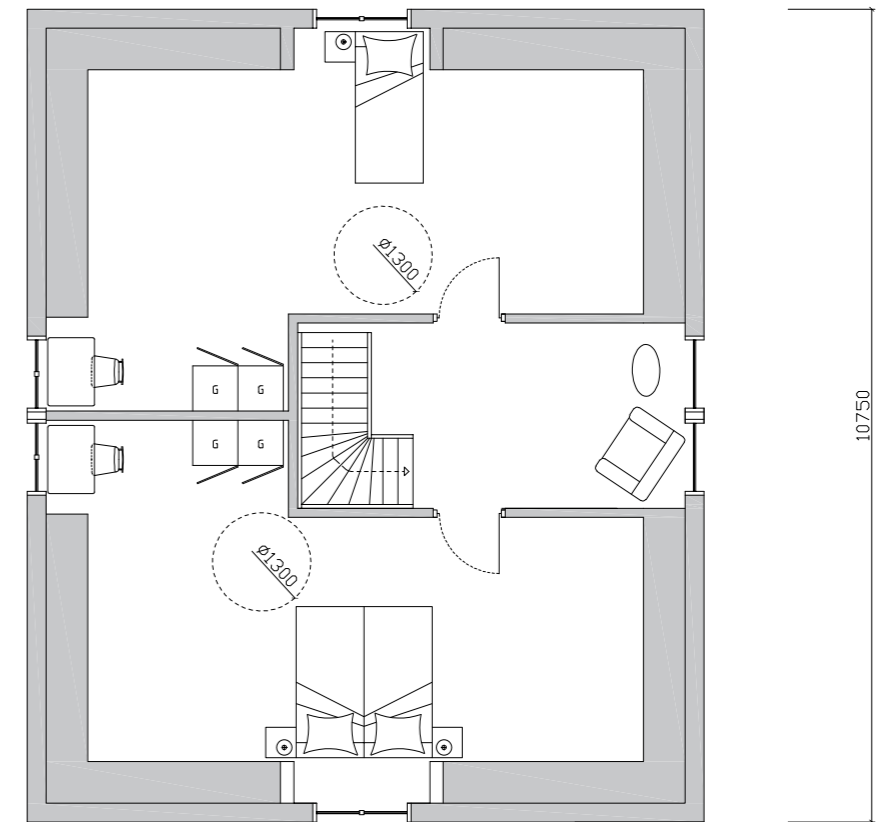
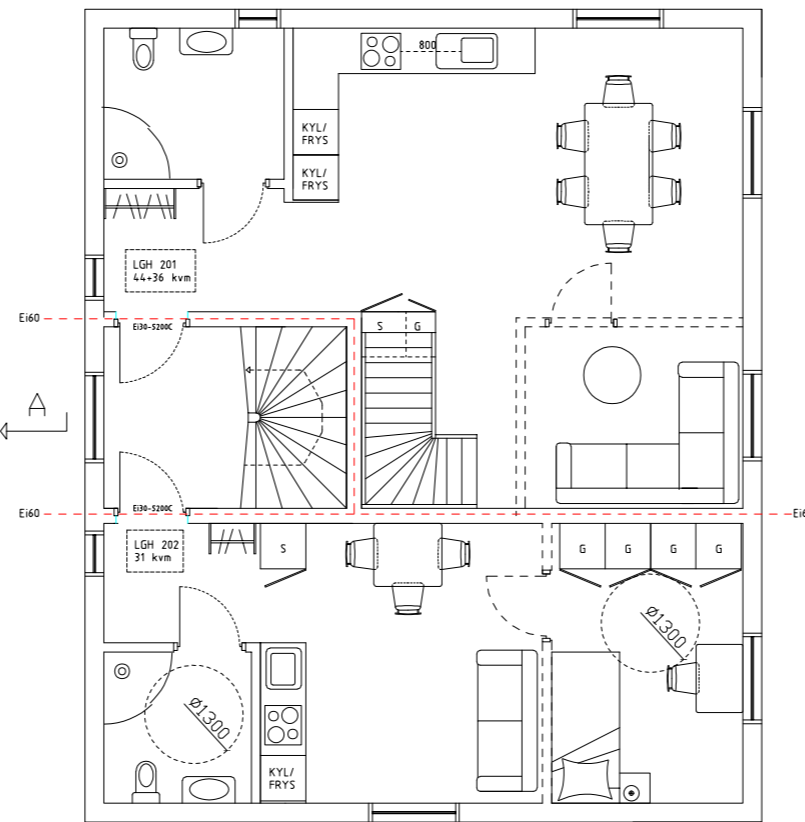
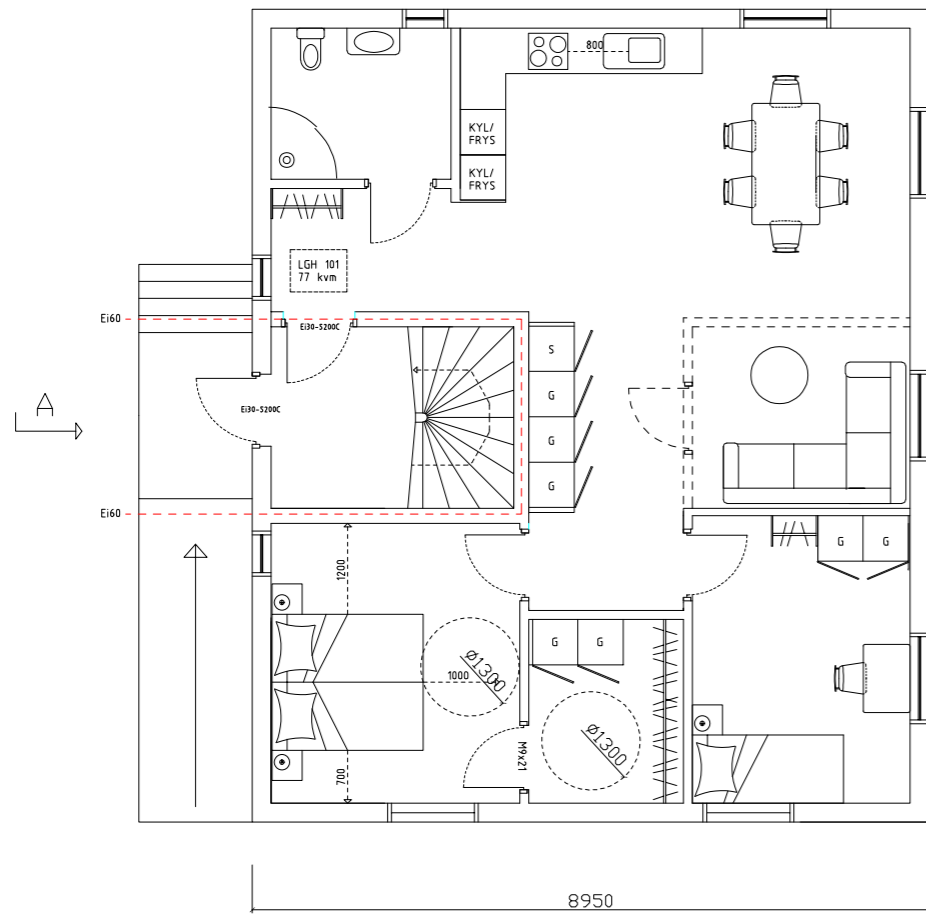


BYGGLOVSHANDLING

LÖJAN 2
NYBYGGNAD AV GÅRDSHUS

MARKPLANERINGSRITNING

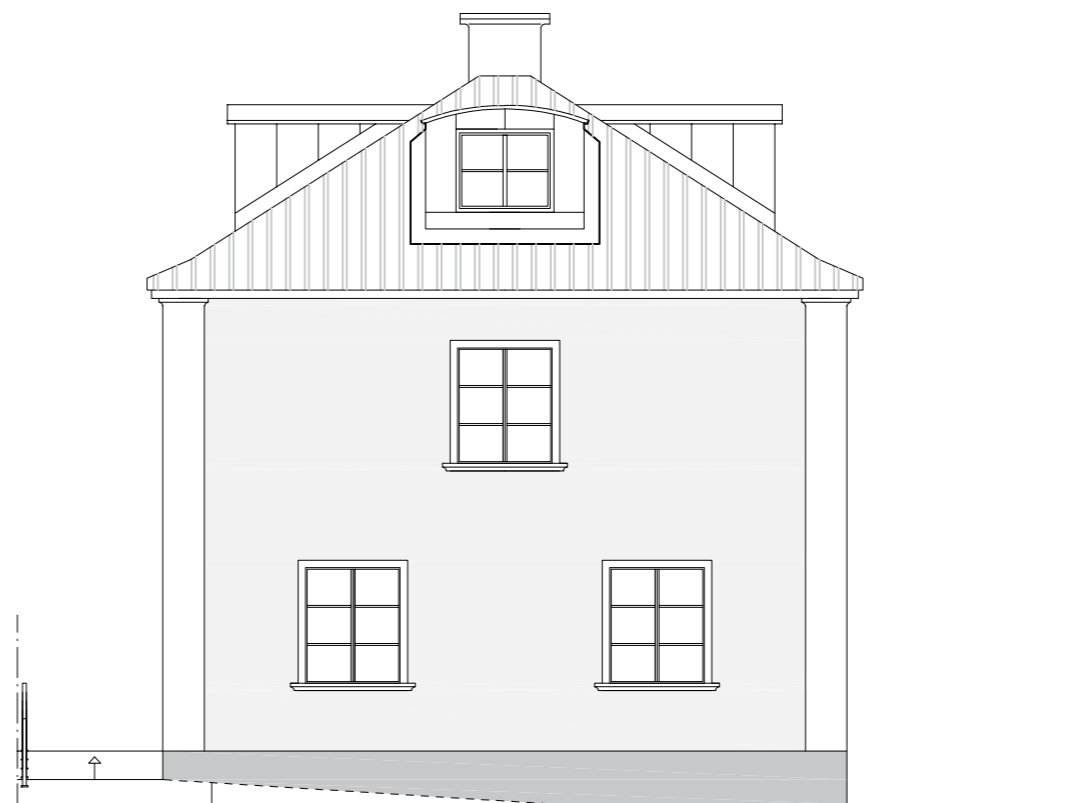
Bygglöv av	Datum
MK	2022-05-20
Ritningsyp	Skala
M-1	



BYGGLOVSHANDLING	
LÄJAN 2 NYBYGGNAD AV GÄRDSHUS	
PLAN, SEKTION	
Ritad av: MK	Datum: 2022-05-20
Ritningsstyp: A-1	Skala: 1:100



MOT VÄSTER



NY MARKNIVÅ MOT NÖRR



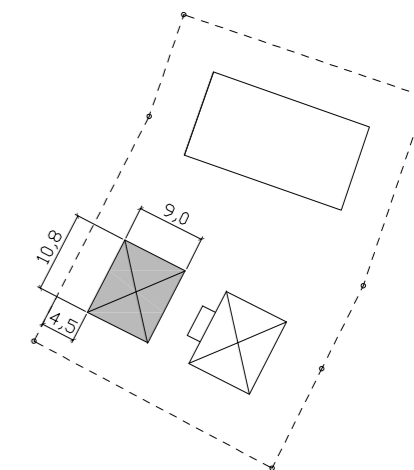
MOT SÖDER

NY MARKNIVÅ



MOT ÖSTER

NY MARKNIVÅ



BYGGLOVSHANDLING

LÖJAN 2
NYBYGGNAD AV GÅRDSHUS

FASAD

Ritad av MK	Datum 2022-05-20
Ritningstyp A-2	Skala 1:100

REDOVISNING AV BRANDSKYDD

YTAN INOM DEN INREDDA VINDEN HAR TIDIGARE ANVÄNTS/TILLHÖRT LÄGENHET PÅ PLAN 2. DET INNEBÄR ATT INGA BYGGNADSTEKNISKA/VERKSAMHETSFÖRÄNDRINGAR GÖRS MED DEN NYA PLANLÖSNINGEN. DET INNEBÄR ATT BRANDCELLGRÄNSER OCH BÄRVERK DÄRMED ÄR LIKA MED BEFINTLIGT (Br2).

DA DE BOENDE I EN Br2 BYGGNAD SKA KUNNA UTRYMMA PÅ EGEN HAND SKA BYGGNADEN UTRUSTAS MED LISTSTEGE ELLER LIKVÄRDIGT.

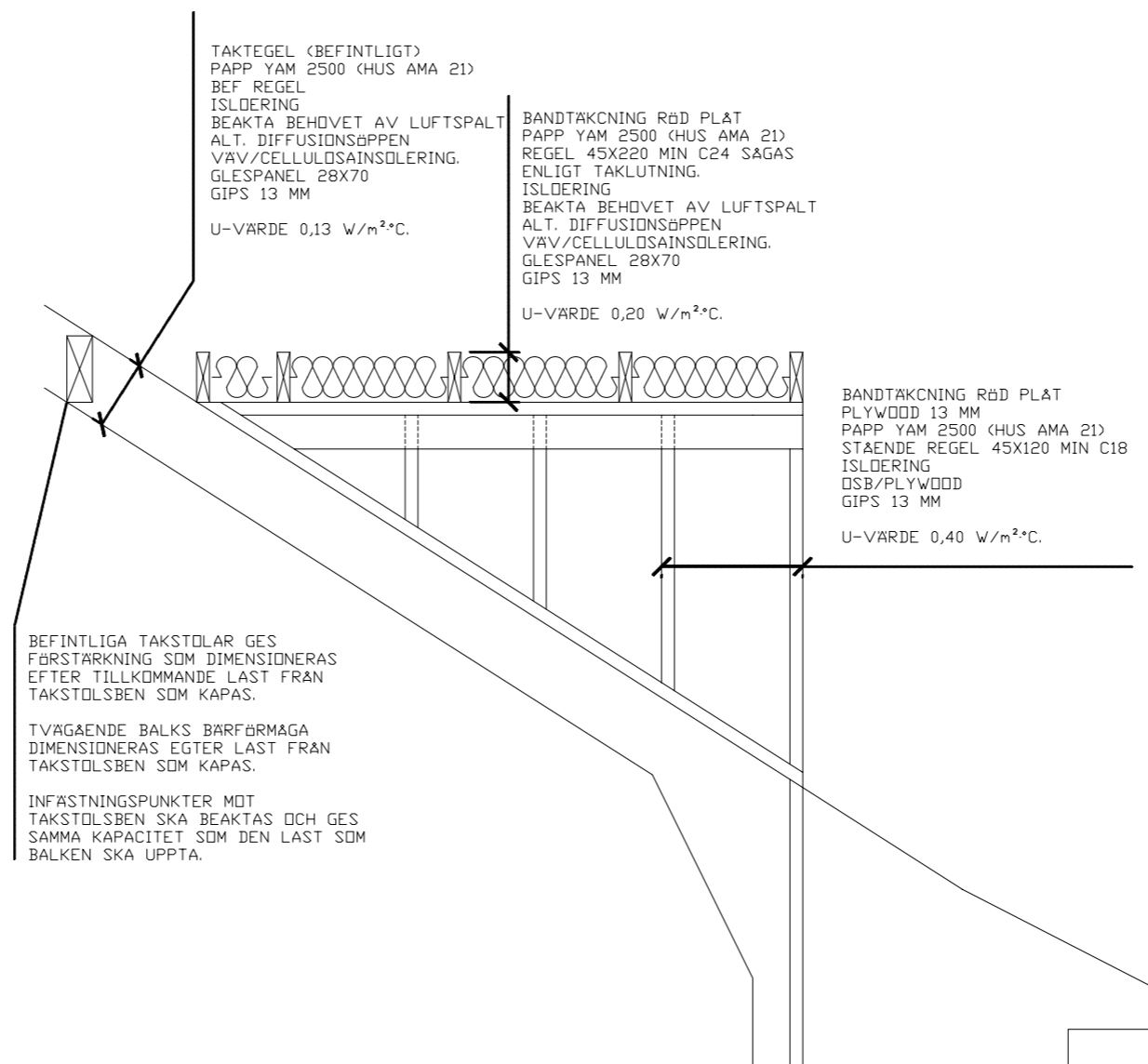
VID TILLSKAPANDE AV YTTERLIGARE BOSTADSYTA MÅSTE ETT AV FÖNSTERNA KLARA UTRYMNINGSMÅTT.

FÖNSTER AVSEDDA FÖR UTRYMNING SKA VARA SIDDHÄNGDA ELLER VRIDBARA KRING EN VERTIKAL AXEL. FÖNSTER SOM ÄR VRIDBARA KRING EN HORIZONTAL AXEL KAN ANVÄNDAS OM DE ÖPPNAS UTÅT OCH STÄNNAR I ÖPPET LÄGE. FÖNSTER SKA VARA LÄTT ÖPPNINGSBARA UTAN NYCKEL OCH UPPNÅ MINSTA MÅTT ENLIGT FÖLJANDE:

FRI BREDD: 0,5 M
FRI HÖJD 0,60 M
BREDD + HÖJD MIN 1,5M.

FÖR FÖNSTER SOM ÄR VRIDBARA KRING EN HORIZONTAL AXEL ELLER LIKVÄRDIGT SKA DET FRIA MÅTTET BERÄKNAS UNDER FÖNSTERBAGENS LÄGST BELÄGNA DEL. FÖNSTRETS UNDERKANT SKA VARA PLACERAT HÖGST 1,2 METER ÖVER GOLVNIVÅ. VID HÖGRE AVSTÅND SKA FÖNSTRET KOMPLETTERAS MED FASTA STEG OCH HANDTAG FÖR ATT UNDERLÄTTA PASSAGE.

FÖR FÖNSTER I TAKFALL SOM SKA ANVÄNDAS FÖR UTRYMNING SKA FÖRSES MED STIGBRYGGA OM DET HORIZONTALA AVSTÅNDET MELLAN FÖNSTER OCH TAKKANT ÖVERSTIGER 0,5 METER. STIGBRYGGAN SKA KOMPLETTERAS MED HANDELDARE RUTOM MED HÖJDEN 0,15 METER. OM LUTNING ÄR MED ÅN 1:4 SKA TAKET FÖRSES MED FASTA STEGPINNAR ELLER LIKNANDE.



FÖRESKRIFTER

NORMER OCH BESTÄMMELSER

EUROKOD 0 GRUNDLÄGGANDE DIMENSIONERINGSREGLER FÖR BÄRVERK

EUROKOD 1 LASTER PÅ BÄRVERK

EUROKOD 2 DIMENSIONERING AV BETONGKONSTRUKTIONER

EUROKOD 3 DIMENSIONERING AV STÅLKONSTRUKTIONER

EUROKOD 7 DIMENSIONERING AV GEOKONSTRUKTIONER

ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR BÄRANDE KONSTRUKTIONER

LASTER

SNÖLAST SNÖZON 2,5
VINDLAST TERRÄNGTYP II
V_{ref}=24 M/S

TRÄKONSTRUKTIONER

KONSTRUKTIONSVIRKE MIN C22

MATERIAL/FABRIKAT SKA HA NÖDVÄNDIGA DOKUMENTERADE BRANDSKYDDANDE OCH ISOLERANDE EGENSKAPER

DÖRRAR OCH FÖNSTER

U= min 0,12 W/kv·m·K

ENERGI

U-VÄRDEN ENL. BBR 9:92 TILLÄMPAS.

FUKTSÄKERHETSBERESKRIVNING

INNAN TRÄKONSTRUKTION BYGGS TÄT SKA FUKTKVOT MAX 17% UPPMÄTAS.

BYGGNADSMATERIAL SKA SKYDDAS MOT FUKT UNDER HELA BYGGNADSPROCESSEN. VID MIKROBIELL PÅVÄXT SKA MATERIALET BYTAS UT ELLER BEHANDLAS.

BYGGNADNE SKA UTFÖRAS LUFTTÄT, GENOMFÖRINGAR OCH SKÄRVAR I DIFFUSIONSSKIKT SKA TEJPAS. BAKOM TÄT BELÄGGNING/VÄTR SKA DIFFUSIONSTRÖGT MEMBRAN ALT INGET SKIKT MONTERAS.

TILLBYGGNAD TAKKUPOR
LÖJAN 2

TEKNISKT PRINCIPSEKTION

Ritad av:

Mikael Kaiser

Datum:

2022-07-14

Ritningstyp:

K-0

Skala:

1:100