

Handläggare
Avni Spahija

TJÄNSTESKRIVELSE

Datum
2022-08-03

Ärendebeteckning
SBN 2022/0108

Samhällsbyggnadsnämnden

Bygglövsbeslut för nybyggnad av garage, Tunnlandet 7 (2022-3983)

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden avslår bygglov för nybyggnad av 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 avvikelser (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 garage med en byggnadsarea på 46 m².



Åtgärden omfattar ett garage som placeras 1 meter från tomtgräns, 5 meter till huvudbyggnad mot fastigheten Tunnländet 2 och med angörande sida mot gata med ett avstånd på 8,46 meter. Byggnaden placeras vid gräns mot E-område (Telestation).

Samhällsbyggnadskontoret förslår avslag.

Skäl till beslut

Åtgärden avviker från detaljplanen/områdesbestämmelserna avseende överyta med 19 m² och placering närmare än 4,5 m från tomtgräns.

Största tillåtna bruttoarea för fastigheten är 200m². Fastigheten har redan bygglov för huvudbyggnad med en bruttoarea på 173m², och med den tilltänkta byggnationen skulle bruttoarean bli 219m², vilket innebär en överyta på 19m².

Byggnaden placeras närmare än 4,5m från tomtgräns.

Byggnaden placeras i omedelbar närhet till E-område (E=Telestation). Då ett e-område i detaljplan är kopplat till inlösenkyldigheter för kommunen är det ej lämpligt att placera byggnader på ett sådant sätt att bebyggelsen utgör ett beroende av denna mark om den i framtiden kommer behövas för sitt ändamål.

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 SBN 2021/0071 2 (2) 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. Mark- och miljööverdomstolen (MÖD) har i mål P11778-17 konstaterat att 10 % överyta inte kan ses som en liten avvikelse som avses i 9 kap 31 b § plan- och bygglagen.

Sammantaget anser Samhällsbyggnadskontoret 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: 1990-07-02

Fastighetsarea: 1832m²

Fastigheten omfattas av detaljplan 0880K-P90/03.

Bestämmelserna innebär bl.a. att med B betecknad får tomt endast bebyggas endast med friliggande hus. En huvudbyggnad per tomt.

Högsta antalet våningar är 2. Fristående uthus får uppföras endast i en våning. Högst två lägenheter i varje huvudbyggnad. Vind får ej göras inredningsbar i tvåvåningshus. Taklutningen skall vara mellan 22° och 45° .

Ny bostadsbyggnad skall utformas med hänsyn till störande vägtrafikbuller så att fasaden dämpar minst 30 dBA (gäller även vid ombyggnad) Uthus, plank eller dylik ska placeras så att bullerkravskärmningen erhålles.

Placering.

Byggnader skall placeras minst 6,0 m från tomtgräns mot gata och minst 4,5 m från annan tomtgräns. Byggnadsdel som innehåller garage, förråd o dyl får dock uppföras närmare annan tomtgräns är 4,5 m om så prövas lämpligt och om berörda markägare skriftligen medger detta.

- Största bruttoarea per tomt är 200m² ovan mark.

- Prickat mark får inte bebyggas.
- Vind får inte inredas i tvåvåningshus.
- Byggnader ska placeras 4,5 meter från tomtgräns mot granne. (Garage/förråd får dock placeras närmare om så prövas lämpligt och markägare skriftligt medger detta.

Yttranden

Åtgärden är sådan att berörda har underrättats om ansökan och getts tillfälle

att yttra sig (enligt 9 kap. 25 § PBL). Ägare av TUNNLANDET 6, TUNNLANDET 2, TUNNLANDET 5, TUNNLANDET 4, KRATSLÖSA 6:1, KRATSLÖSA 9:1, BANDLANDET 4 och BANDLANDET 5 har bedömts vara berörda.

Följande synpunkter har inkommit.

Kommentarer kring sökt bygglovsansökan.

Med tanke på att tänkt garagebyggnad placeras endast 5 meter från huskropp på Tunmlandet 2 och med sockelhöjden +0,5 m över denna. Därmed är det ett fall mot Tunmlandet 2 med 10%. Härmed begär vi att särskild hänsyn ska tas till takavrinningen från det tänkta garaget (takyta 35m²) så att denna sker till dagvattennät eller på annat sätt tas omhand inom fastigheten.

Med tanke på att tänkt garagebyggnad placeras endast 5 meter från huskropp på Tunmlandet 2 avser vi att särskild hänsyn ska tas till brandskydd på garagets västra fasad/innervägg.

Mvh,

Urban Härd & eva Härd

Svensborgsvägen 10

Tunmlandet 2

393 54 Kalmar

Kalmar 2022-07-11/UH

Upplysningar

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

Bilagor

Nybyggnadskarta	2022-06-17
Plan-fasad och sektionsritning	2022-06-17
Grannytttrande	2022-07-13





Kalmar kommun

Nybyggnadskarta över Tunnlandet 7

Upprättad på samhällsbyggnadskontoret/
verksamhet stadsingenjör 2021-09-17

Adress och fastighet

Adress: Runnehällsvägen 51
Fastighetens areal: 1832 kvadratmeter

Ev. flytt av belysningsstolpar och kopplingskåp
bekostas av fastighetsägaren.

Planer och bestämmelser

Detaljplan: 1990-05-28, 0880K-P90/03
Genomförandetiden har utgått
Planbestämmelser se bil A

VA-uppgifter:

- V Vattenservis
- S Spillvattenservis, höjd på vattengång i förbindelsepunkt
- D Dagvattenservis, höjd på vattengång i förbindelsepunkt

V-S-D -servis är befintlig

Förbindelsepunkten skall vara belägen ca 0.5m utanför
fasthetsgränsen med plan och höjdläge som framgår
av kartbilden

Uppdämningsnivå i förbindelsepunkt 1 D110 +6,48

Uppdämningsnivå i förbindelsepunkt 2 S150 +5,55

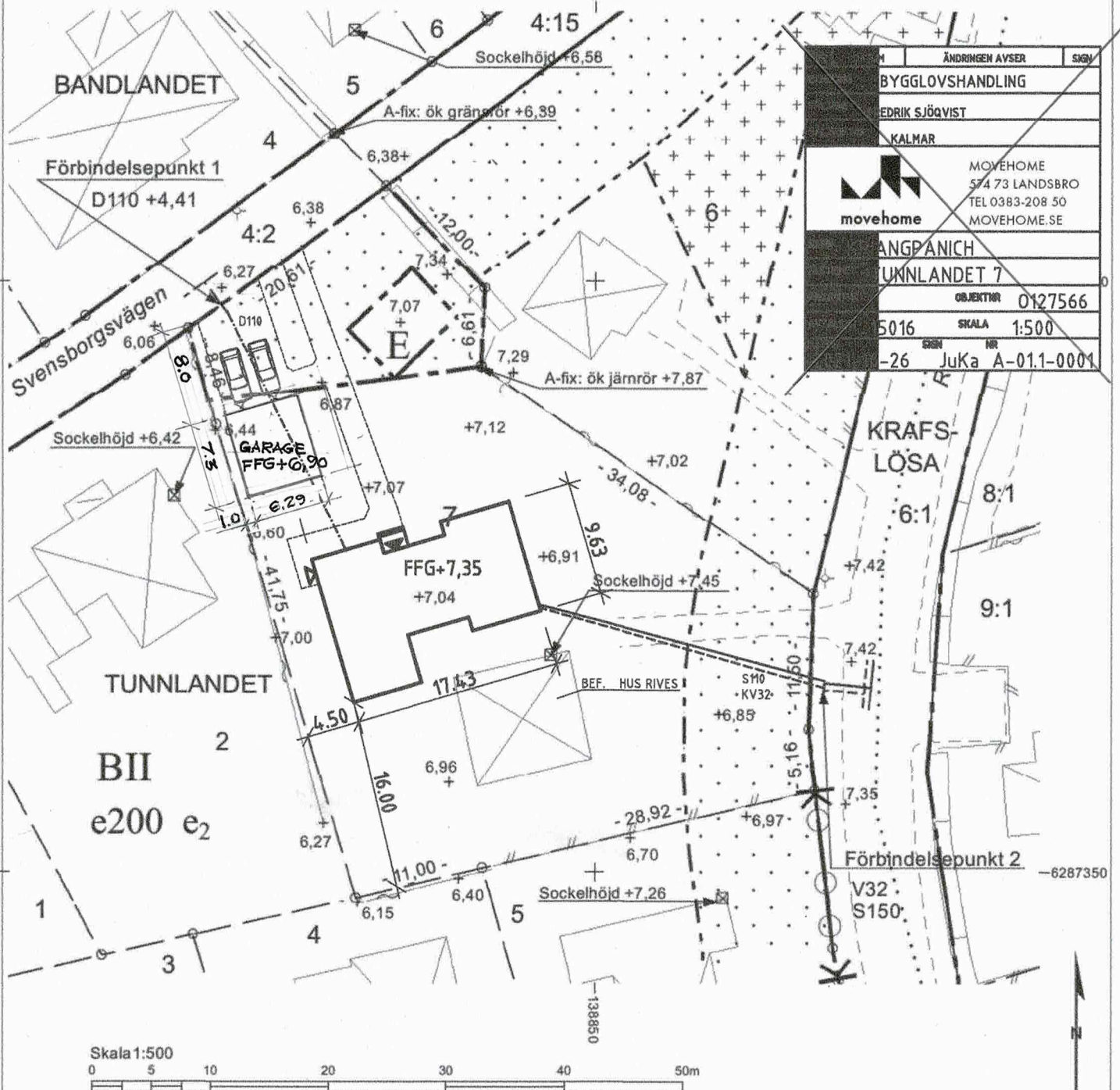
OBS! Dagvatten får ej tillföras spillvattenledningen.

Byggnader får ej placeras så att dessa orsakar överkan, direkt
eller indirekt, på allmänna VA-ledningar.

Teckenförklaring:

- | | | | |
|-------|------------------|-------|--|
| — | Traktgräns | □ | Elskåp |
| - - - | Fastighetsgräns | + | Belysningsstolpe |
| — · — | Användningsgräns | +0.00 | Befintlig markhöjd |
| - - - | Egenskapsgräns | □ | Marken får inte bebyggas |
| — | Utfartsförbud | + | Marken får endast bebyggas
med uthus och garage |

GARAGE INKIPAT ZOZZOG-K



ÄNDRINGEN AVSER	SIGV
BYGGLOVSHANDLING	
EDRIK SJÖQVIST	
KALMAR	
MOVEHOME 574 73 LANDSBRO TEL 0383-208 50 MOVEHOME.SE	
ANGPANICH	
TUNNLANDET 7	
OBJEKTNR	0127566
5016	SKALA 1:500
-26	JuKa A-01.1-0001

Byggherrens uppgifter:

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

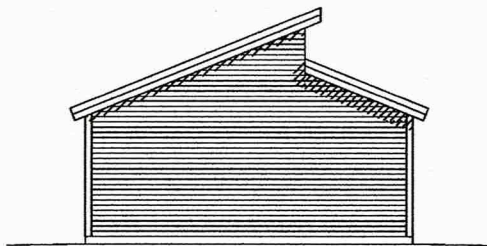
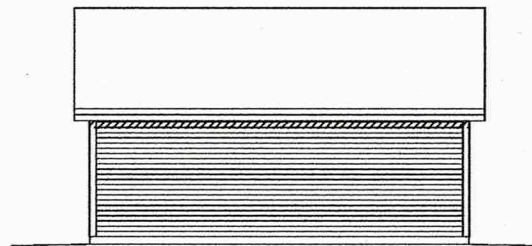
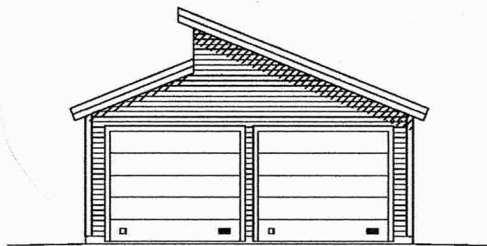
Format för utskrift: A4S

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

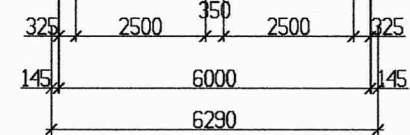
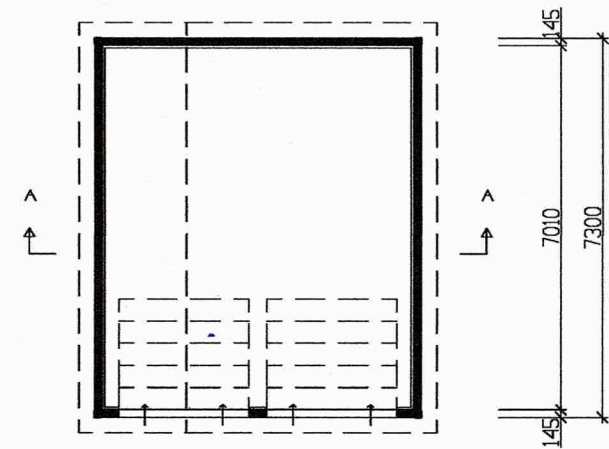
Mätning utförd av: Mattias Waldemar
Kartan upprättad av: Helena Andersson
Kartan kontrollerad av: Ronny Liljesson

Denna ritning är Mellby Garage ABs egendom och får EJ kopieras utan skriftligt tillstånd. För EJ heller användas som konstruktionsritning annat än vid leverans av Mellbys produkter. MISSBRUK BEIVRAS

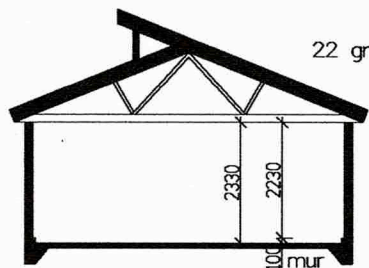
OBSERVERA!
 Byggnadens yttermått är ej detsamma som grundläggningsmått.



FASADER



PLAN



SEKTION A-A



BYGGNADEN UPPFYLLER KRAV
ENLIGT GÄLLANDE BBR OCH EKS.

			BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	SIGN	DATUM
			TUM KRIANGPANICH TUNNLANDET 7, KALMAR KOMMUN MELLBY-GARAGE PS 60x72 -22gr PLAN,FASAD,SEKTION				
Lindbladsvägen 3B 447 37 Vångårda 0322-41800		RIT/KONSTR AV		GRANSK AV		ARBETSNUMMER	
		PETER				23101	
RITAD DEN		2022-06-02		KOD TYP FOS		RITNINGNUMMER	
						23101-A01	
						SKALA 1:100(A3)	
						BET	

Samhällsbyggnadskontoret

Box 611

391 26 Kalmar

Ref. ärende SBK-2022-3983

Kommentarer kring sökt bygglovsansökan.

- Med tanke på att tänkt garagebyggnad placeras endast 5 m från huskropp på Tunlandet 2 och med sockelhöjden +0,5 m över denna. Därmed är det ett fall mot Tunlandet 2 med 10%. Härmed begär vi att särskild hänsyn ska tas till takavrinning från det tänkta garaget (takyta 35 kvm) så att denna sker till dagvattennät eller på annat sätt tas omhand inom fastigheten.
- Med tanke på att tänkt garagebyggnad placeras endast 5 m från huskropp på Tunlandet 2 anser vi att särskild hänsyn ska tas till brandskydd på garagets västra fasad/innervägg.

Mvh,

