

Handläggare
Madeleine Westervind

TJÄNSTESKRIVELSE

Datum
2024-02-01

Ärendebeteckning
SBN 2024/0018

Samhällsbyggnadsnämnden

Kärret 1, Bygglövsbeslut för nybyggnad av komplementbyggnad (2023–7335)

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden avslår bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad 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 enligt 9 kap. 31 b-c §§ PBL.

Avgift

Avgift för beslut enligt samhällsbyggnadskontorets förslag är 9 894 kronor i enlighet med taxa antagen av kommunfullmäktige 2022-12-19.

Skäl till beslut

Samhällsbyggnadskontoret anser att åtgärden avviker från detaljplanen avseende följande:

- Enligt detaljplanen får bebyggd yta på fastigheten maximalt uppgå till 120 m². Befintlig byggnadsarea om 81 m² tillsammans med sökt åtgärd om 85,12 m² skulle ge en ny total byggnadsarea om 166,12 m², en överyta om 46,12 m² (38,4 %).
- Byggnad vars byggnadshöjd inte överstiger 5 meter ska förläggas på ett avstånd om minst 4,5 meter från grannes tomtgräns. Sökt åtgärd placeras 1 meter från fastighetsgränsen mot grannfastigheterna Kärret 2 och Kärret 16.
- Gårdsbyggnad får inte uppföras till större höjd än 2,5 meter. Sökt åtgärd får en byggnadshöjd på 2,8 meter.

Samhällsbyggnadskontoret STARK

Adress , | Besök

Tel 010-352 00 00 vx | madeleine.westervind@kalmar.se



Kalmar kommun

WWW.KALMAR.SE

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, en viss procents överskridande av maximal byggnadshöjd eller att bygga närmare tomtgräns än vad detaljplanen medger alltid är en liten avvikelse. Exempel på omständigheter som har haft betydelse för bedömningen är omgivningens skala och karaktär, om det är fråga om ny- eller tillbyggnation 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).

Aktuellt ärende avser nybyggnation där möjligheterna att anpassa åtgärden enligt detaljplanen torde vara stora. Det har inte heller framkommit att avvikelserna skulle behövas av byggnadstekniska skäl.

Sammantaget gör Samhällsbyggnadskontoret bedömningen att överskridandet av tillåten byggnadsarea med 38,4 %, överskridandet av tillåten byggnadshöjd med 0,3 meter samt placering närmare tomtgräns än 4,5 meter inte kan ses som en liten avvikelse enligt 9 kap. 31b § PBL, varför bygglov ska avslås.

Beskrivning av ärendet

Sökt åtgärd

Ärendet avser nybyggnad av komplementbyggnad med en byggnadsarea om 85,12 m² och en byggnadshöjd på 2,8 meter. Byggnaden utförs i vinkel och placeras i fastighetens södra hörn på ett avstånd om 1 meter från grannfastigheterna Kärret 2 och Kärret 16. Åtgärden omfattar garage och fritidsdel.

Byggnadens fasader bekläds med stående lockläktpanel i ljusgrön kulör lika huvudbyggnaden. Taket utförs som sadeltak med en lutning av 30 ° och beläggs med tvåkupigt lertegel.

Planförutsättningar

Det aktuella området omfattas av Stadsplan 0880K-I:85, antagen 1939. Bestämmelserna innebär bland annat att följande:

- Marken är avsedd för bostadsändamål.
- 4/5 av tomtens ytinnehåll ska lämnas obebyggda. Bebyggd areal får dock inte överskrida 120 m².
- Byggnad ska förläggas minst 6 meter från grannens tomt om dess höjd överskrider 5 meter och, om byggnaden är lägre, på minst 4,5 meters avstånd därifrån.
- Gårdsbyggnad, såsom garage och annan för bostadsändamål icke avsedd byggnad, får inte uppföras till större höjd än 2,5 meter.

Yttranden

Åtgärden är sådan att berörda har underrättats om ansökan och getts tillfälle att yttra sig enligt 9 kap. 25 § PBL. Ägare av Kärret 2, Kärret 16, Stensö 2:3, Ekelyckan 9 och Ekelyckan 10 har bedömts vara berörda.

Inga negativa synpunkter har inkommit.

SBN 2024/0018

3 (3)

Upplysningar

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

Bilagor

Situationsplan	2023-12-15
Plan- och sektionsritning	2023-12-15
Fasadritning	2023-12-15
Sökandens motivering	2024-01-16
Fasadritning som visar byggnadshöjden i förhållande till grannarna	2024-01-16

KÄRRET 1



Order: 23-12269



Kalmar kommun

Utdrag över

KÄRRET 1

i Kalmar kommun

Upprättad på samhällsbyggnadskontoret/
verksamhet stadsingenjör 2023-07-04

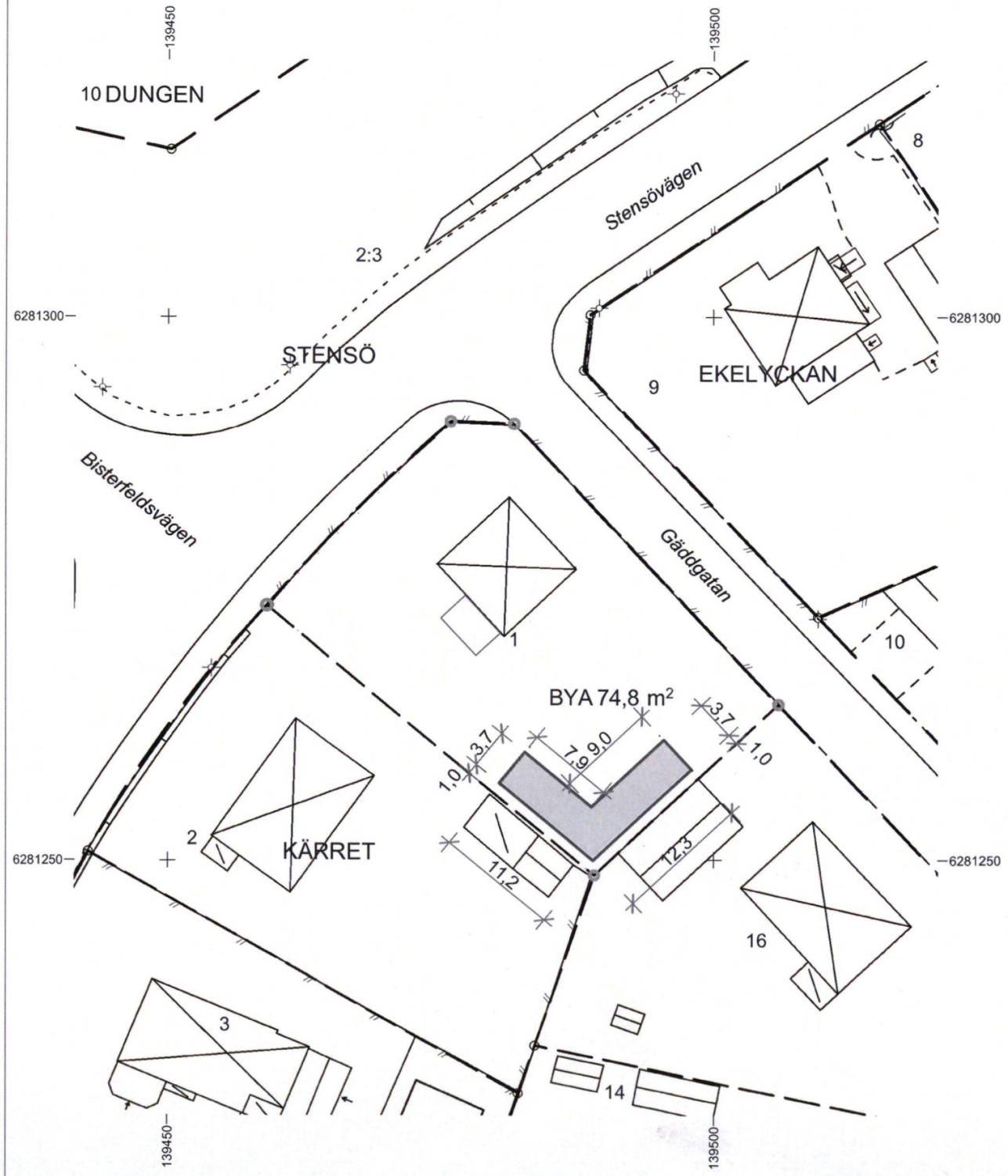
Skala: 1:500 Format för utskrift: A4

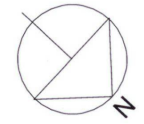
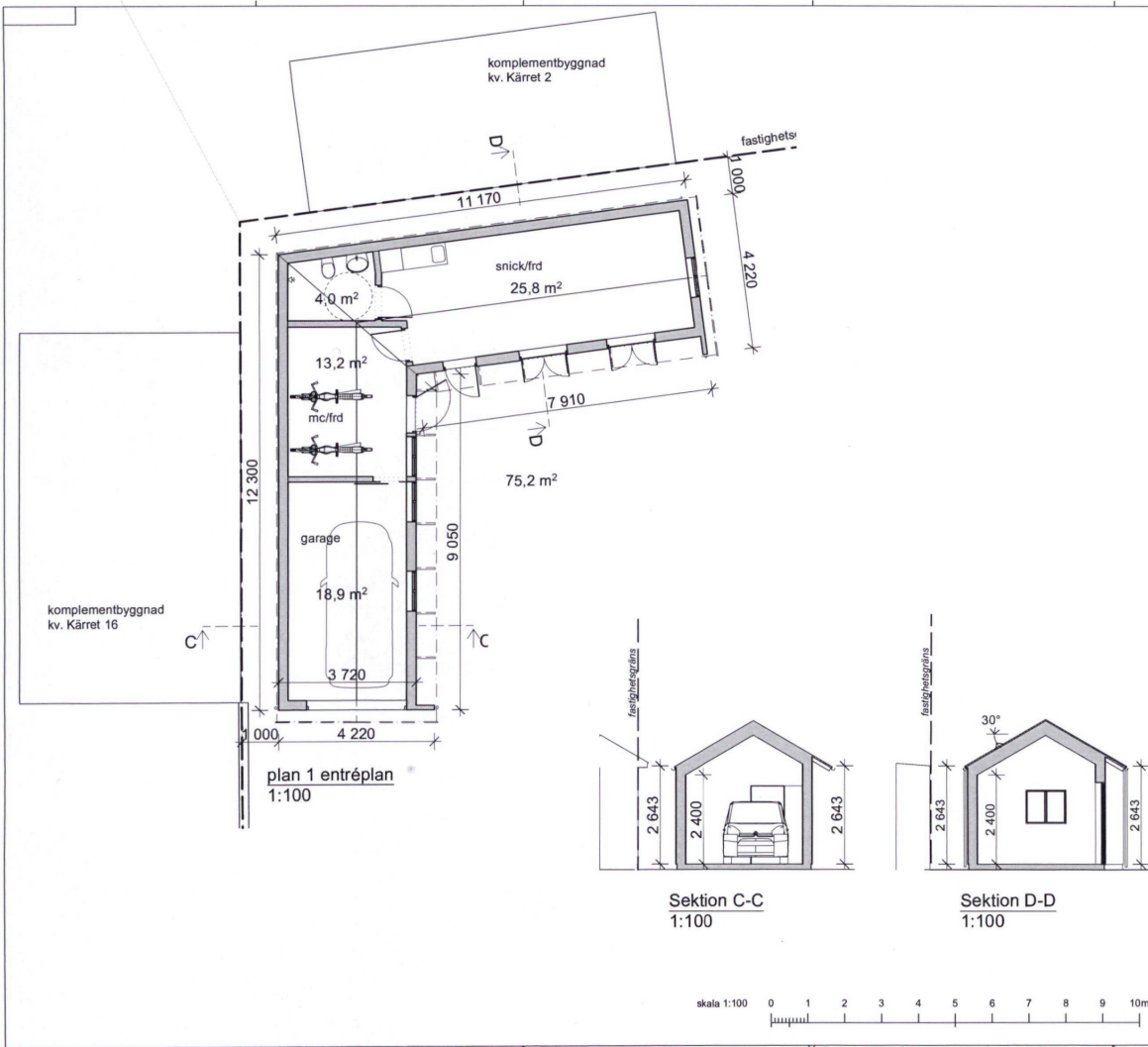
**OBS!**

EJ KONTROLLERAD PÅ MARKEN.

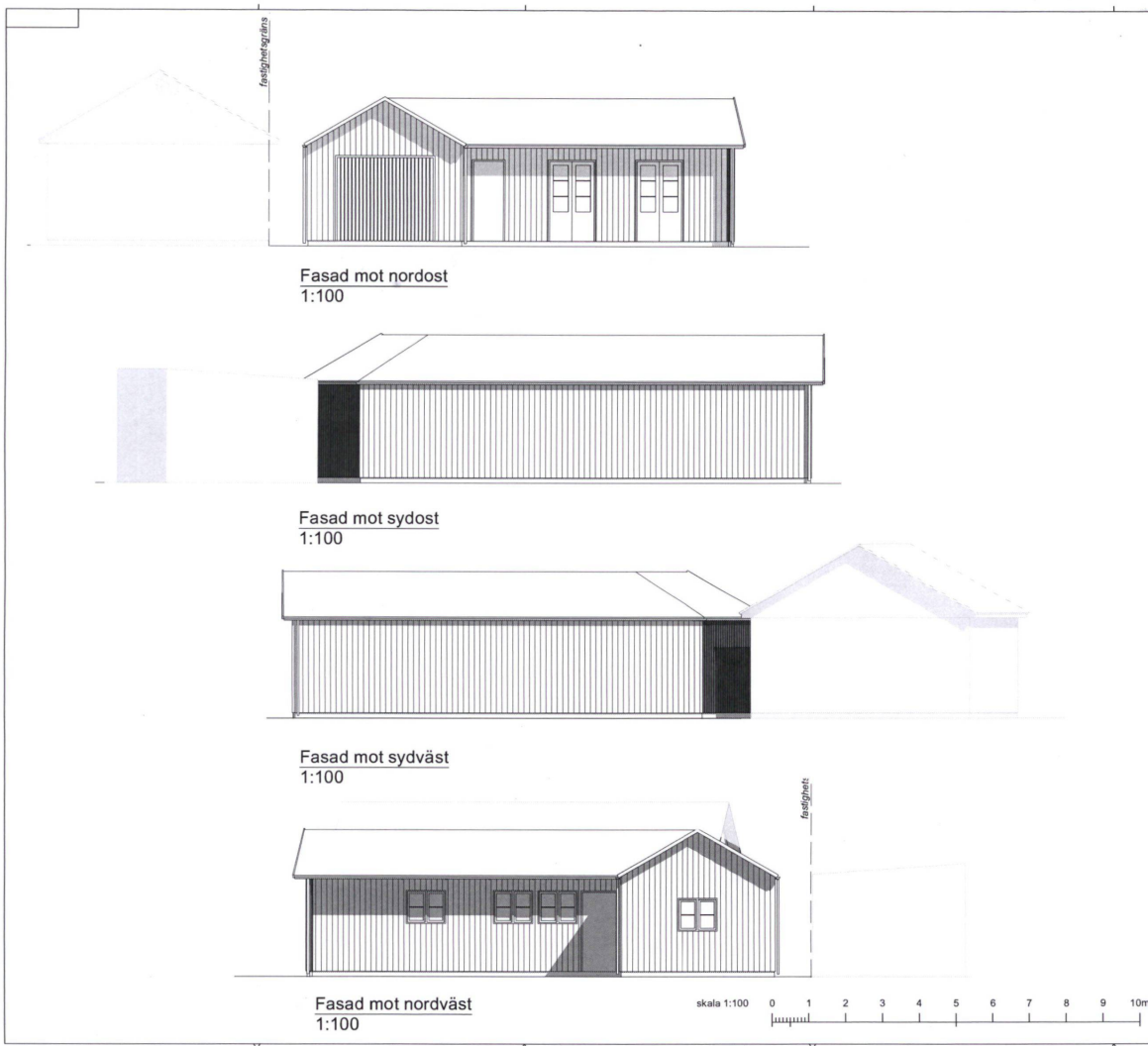
Fastighetsgränser i kartan är översiktliga och saknar rättsverkan, jämför beslut i lantmäterihandlingar och fastighetsrättslig karta. Mindre avvikelser från byggnaders och andra objekts exakta läge kan förekomma då inmätning på marken ej skett.

EVENTUELLA LEDNINGAR REDOVISAS EJ.





BY	BYGGLÖV	BYGGLÖV	BYGGLÖV	BYGGLÖV
Bygghandling				
Gustaf Vasagatan 23 30147 Kärret se 070 633727		STRINDBERG ARKITEKTER AB		
kv Kärret 1, Kalmar kommun				
Förslag till nybyggnad Komplementbyggnad Plan och sektioner				
BYGGLÖV	BYGGLÖV	BYGGLÖV	BYGGLÖV	BYGGLÖV
2023-11-21	SKARIN STRINDBERG ark SÄRSÄMÅL	1:100	BYGGLÖV	BYGGLÖV
4191-03	BYGGLÖV	BYGGLÖV	BYGGLÖV	BYGGLÖV
			A.4	



BYGGLÖV	BYGGLÖV	BYGGLÖV	BYGGLÖV
BYGGLÖV	BYGGLÖV	BYGGLÖV	BYGGLÖV
Bygglövhandling			
Gustaf Vasagatan 25 80247 Kärret SE-37137 4151-03		STRINDBERG ARKITEKTER AB	
kv:Kärret 1, Kalmar kommun			
Förslag till nybyggnad Komplementbyggnad Fasader			
BYGGLÖV	BYGGLÖV	BYGGLÖV	BYGGLÖV
2023-11-21	2023-11-21	2023-11-21	2023-11-21
4151-03	4151-03	4151-03	4151-03
		A,5	

Komplettering till ansökan om bygglov för komplementbyggnad på kv Kärret 1

Den gällande detaljplanen för ”Bostadsområdet vid Stensö fiskehamn i Kalmar” antogs 1939.

Byggnadsarea

För de tre kvarteren, Näset, Kärret och Ekelyckan gäller samma bestämmelser, den byggda ytan/fastighet får uppgå till 120 kvm.

Den genomsnittliga byggda ytan/fastighet för dessa kvarter är idag ca 165 kvm vilket innebär 45kvm = 37% överyta).

I bygglovet för komplementbyggnaden, kv. Kärret 1, önskas en överyta om 46 kvm.

Placering av uthus

Under planbestämmelser §4, framgår att ”smärre gårdsbyggnader , såsom garage och andra för bostadsändamål icke avsedda byggnader, må efter byggnadsnämndens prövning förläggas , och om grannarna därom överenskomma, på mindre avstånd från granntomt (eller bostadshus eller från varandra) än vad som ovan stadgats.

Komplementbyggnader vid tomtgräns är i hela planområdet, också i nutid, den vedertagna placeringen och bidrar starkt till områdets karaktär. Att så är fallet framgår av den stadsbildsanalys som bifogas. Nämnden har också i nutid, förutsatt grannars medgivande, beviljat lov, i t.ex. kv. Näset, för komplementbyggnader placerad intill tomtgräns. Se bifogad ”Bebyggelsestruktur”.

Hushöjd komplementbyggnader

Under planbestämmelser §5 framgår att ”Gårdsbyggnad, såsom garage och annan för bostadsändamål icke avsedd byggnad, får icke uppföras till större höjd än två och en halv (2,5) meter.

Den sökta komplementbyggnadens höjd har föreslagits till ca 2,65 m över sockel vilket ansluter väl till garage/carport/förråd på grannfastigheterna Kärret 2 och 16 som båda är högre än den föreslagna höjden.

Allmänt skall framhållas att den föreslagna komplementbyggnaden inordnar sig i omgivande bebyggelse karaktär. Byggnaden är indragen på tomten och placerad 1 meter från tomtgräns så att de tre grannarna ges möjlighet att underhålla sina uthus från Kärret 1.

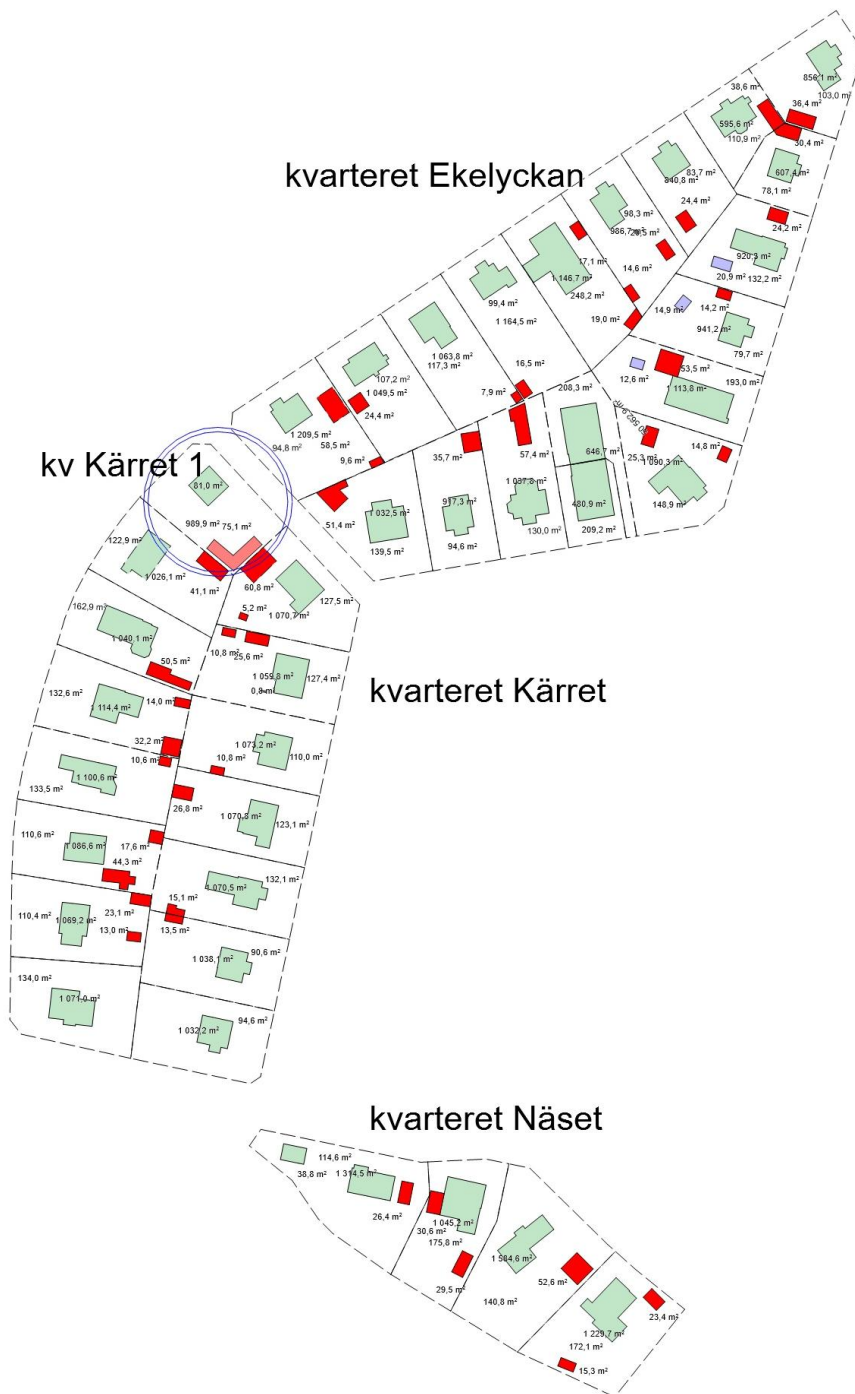
Kalmar 2024-01-10

Per-Anders Arvidsson

Bebyggelsestruktur i kvarteret Ekelyckan, Kärret och Näset.

Kvarteren är valda eftersom de har samma planbestämmelser avseende byggnaders utformning, tillåten byggnadsarea BYA, och placering av komplementbyggnader (uthus och garage). På de 38 fastigheterna finns 47 uthus. 44 av dessa ligger invid eller på tomtragrens. 3 uthus ligger 4,5 m från tomtragrens.

Underlag för analysen är Kalmar kommuns baskarta samt flygbild från Google.



Ytor bebyggelse, tolkat från baskarta

Kv Kärret

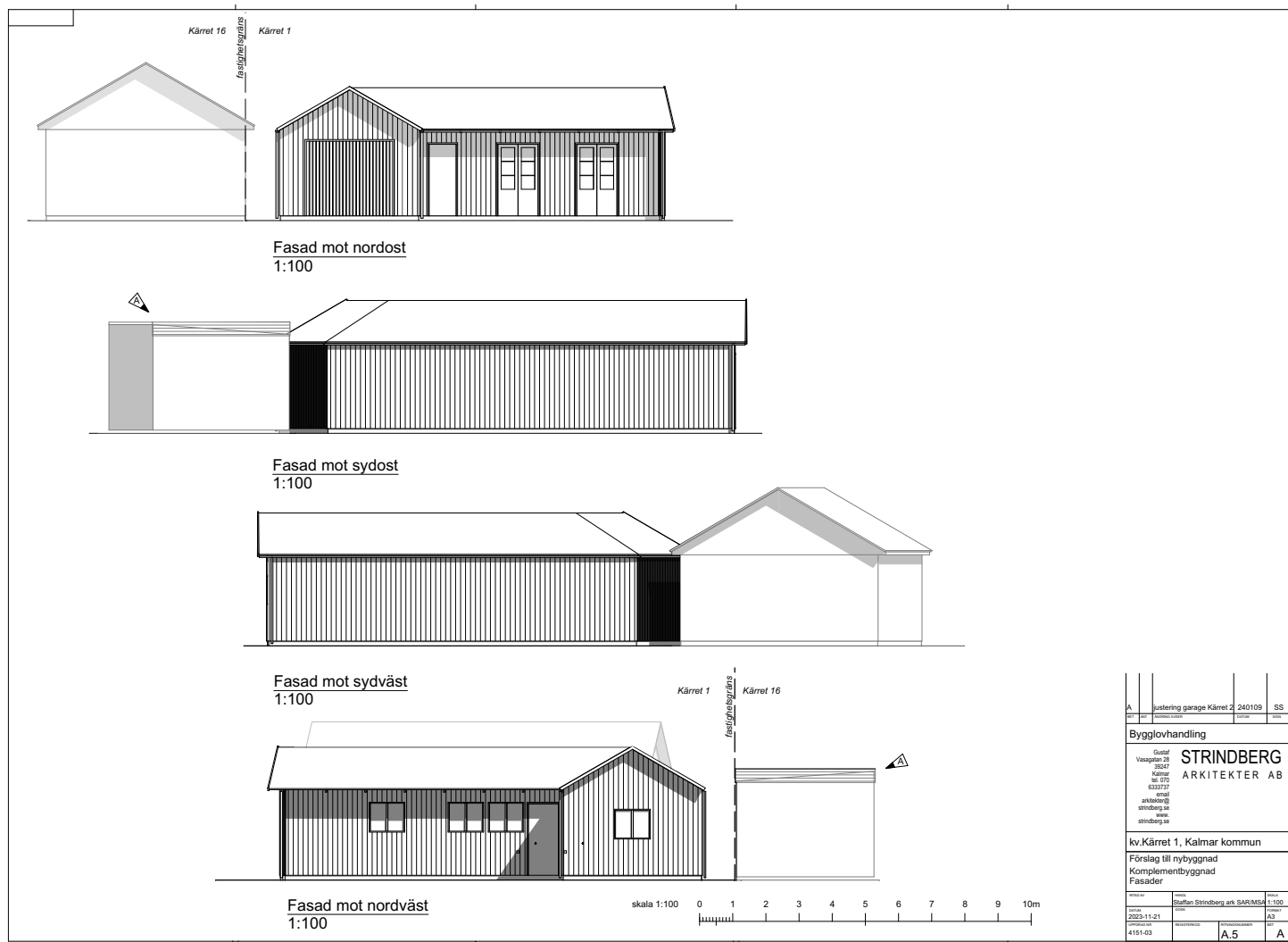
Fastighet	huvudb	komplementb	summa BYA	överyta		komplementbyggnad	
yta kvm	yta kvm	yta kvm	kvm	kvm	%	i /intill tomtgräns	
1	997	81	85	166	46	38	X
2	1025	130	41	171	51	42	X
3	1040	163	51	214	94	78	X
4	1115	133	46	179	59	49	X
5	1100	134	11	145	25	20	X
6	1085	111	62	173	53	44	X
7	1070	110	36	146	26	21	X
8	1070	134		134	14	12	
9	1030	95		95			
10	1040	90	14	104			X
11	1070	132	15	147	27	22	X
12	1070	123	27	150	30	25	X
13	1070	110	11	121	1		X
14	1060	127	36	163	43	36	X
16	1070	128	65	193	73	60	X

Kv Ekelyckan

Fastighet	huvudb	komplementb	summa BA	överyta		komplementbyggnad	
yta kvm	yta kvm	yta kvm	kvm	kvm	%	i /intill tomtgräns	
1	855	103	34	137	17	14	X
2	610	78	30	108			X
3	840	84	24	108			X
4	985	98	35	133	13	11	X
5	1145	248	36	284	164	137	X
6	1160	99	17	116			X
7	1065	117	8	125	5	4	X
8	1050	107	24	131	11	9	X
9	1210	95	67	162	42	35	X
10	1030	140	51	191	71	59	X
11	915	95	36	131	11	9	X
12	1035	130	57	187	67	56	X
14	1090	149	40	189	69	57	X
15	1115	193	66	259	139	115	X
16	941	80	29	129	9	7	X
17	920	132	45	177	57	47	X
18	480	208		208	112	116	
19	645	208		208	80	73	X
21	595	110	39	149	20	24	X

Kv Näset

Fastighet	huvudb	komplementb	summa BA	överyta		komplementbyggnad	
yta kvm	yta kvm	yta kvm	kvm	kvm	%	i /intill tomtgräns	
1	1315	153	26	179	59	49	X
2	1045	176	60	236	116	96	X
3	1585	141	52	193	73	60	X
4	1230	172	38	210	90	75	X



A	justering garage Kärret 2	240109	SS
Bygglövhandling			
Gård Vasaplan 28 26247 Kärret se 170 633737		STRINDBERG ARKITEKTER AB	
kv.Kärret 1, Kalmar kommun		Förslag till nybyggnad Komplementbyggnad Fasader	
Proj. nr 2023-11-21	Rev. 2023-11-21	Ark. Sofian Strindberg ark. SAR/MSA	Skala 1:100
Proj. nr 4151-03	Rev.	Ark.	Skala A3
			Ark.
			A