

Handläggare
Oskar Nylander

TJÄNSTESKRIVELSE

Datum 2024-02-01
Ärendebeteckning SBN 2024/0027

Samhällsbyggnadsnämnden

Hästen 4, Bygglövsbeslut för tillbyggnad av flerbostadshus (2023–3641)

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden avslår bygglov för tillbyggnad av flerbostadshus med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, eftersom de tidigare avvikelserna inte överensstämmer med detaljplanen och inte kan anses vara en liten avvikelse enligt 9 kap. 31 b § PBL.

Avgift

Avgift för beslut enligt samhällsbyggnadskontorets förslag är 3 035 kronor i enhet med taxa antagen av kommunfullmäktige 2022-12-19.

Skäl till beslut

Byggnaden bedöms vara särskilt kulturhistorisk värdefull enligt 8 kap. 13 § PBL och får därmed inte förvanskas.

Den tillbyggnad som redan är genomförd, och det nu i efterhand söks bygglov för, bedöms förvanska byggnaden. Byggnadens tre uppstickande husgavlar hade tidigare tydliga avbrytningar. Det försvinner i och med den nya volymen. Att ha liggande träpanelen på tillbyggnaden, när övriga huset har stående panel bedöms inte passa in. Den franska balkongen ses inte som tidstypisk för den aktuella byggnaden. Åtgärden bedöms förvanska byggnaden.

Den aktuella tillbyggnaden i sig följer gällande detaljplan men för att bygglov ska kunna beviljas krävs att både fastigheten och byggnaden har planenligt utgångsläge enligt 9 kap. 30 § PBL. Avvikelserna bedöms inte rymmas inom de undantag som finns från planenligt utgångsläge. De samlade avvikelserna är också av större karaktär, och kan inte ses som en liten avvikelse. Bygglov kan därmed inte beviljas då kravet på planenligt utgångsläge inte uppfylls.

Samhällsbyggnadskontoret STARK
Adress , | Besök
Tel 010-352 00 00 vx | oskar.nylander@kalmar.se



Kalmar kommun
WWW.KALMAR.SE

Den befintliga byggnaden avviker från detaljplanen gällande att takvinkeln är mer än 22,5 grader. Den totala byggnadsarean är mer än 100 m². Avståndet till fastighetsgränsen är mindre än 4,5 meter. Det är även mer två lägenheter.

Beskrivning av ärendet

Sökt åtgärd

Ärendet avser en tillbyggnad i form av en påbyggnad som redan är genomförd. Påbyggnaden sker mellan två uppstickande gavlar. Påbyggnaden har två fönster och en fransk balkong. Det är rött plåttak likt befintligt hus. Fasaden består av liggande träpanel, medan övriga huset har stående. Det ska vara samma gula kulör på tillbyggnaden som befintligt hus.

Befintlig byggnad

Den befintliga byggnaden har takvinkel på 45 grader. Byggnaden är placerad 1,4 meter till västra fastighetsgränsen. Bostadshuset har en byggnadsarea på 154,6 m² och den totala byggnadsarean på fastigheten uppgår till 174,9 m². Bostadshuset innehåller tre lägenheter. Enligt fastighetsägaren byggdes huset 1904 och byggdes till 1924. Det går också att se byggnaden inritad i plankartan i detaljplanen. Därmed är avvikelserna av äldre karaktär.

Kulturvärden

Kvarteret Hästen är ett av de kvarter som tillkom i privat regi under 1900-talets första decennier, innan utbyggnaden av Johannesbergsområdet påbörjades på allvar under 1920-talet. Bebyggelsen i området bestod då av mindre hus och villor i tidstypisk utformning utmed enkla grusvägar. Villorna byggdes antingen i enkel panelarkitektur med inslag av snickarglädje, eller i jugendstil med brutna och valmade takfall. Bebyggelsen i dessa kvarter har betydelse som enstaka spår av områdets ursprungliga karaktär och är av särskilt kulturhistoriskt intresse då de speglar det tidiga 1900-talets bebyggelse i privat regi.

Planförutsättningar

För området gäller detaljplan 0880K-I:140 av år 1948 som för den aktuella fastigheten redovisar BF₂₀II, det vill säga:

- 1 § Mom. 2. Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.
- Byggnad får uppföras med två våningar.
- Takvinkeln får högst vara 22,5 grader.
- Punktprickad mark får icke bebyggas.
- 6 § Mom 3. För område betecknat med F₂₀ skall gälla:
 - Att minst 5/6 av tomts areal skall lämnas obebyggd, dock må den bebyggda tomtarealen icke överstiga 100 kvm. Fastigheten är på 731,86 m², vilket ger en bygg rätt på 100 m².
 - Att å varje tomt må uppföras endast en huvudbyggnad inrymmande högst två lägenheter med vardera ett kök.
- I detaljplaner från 1987 och tidigare gäller §39 byggnadsstadgan som planbestämmelse enligt övergångsbestämmelser, vilket innebär att byggnad ska placeras minst 4,5 meter från tomtgränsen.

Yttranden

Åtgärden är sådan att berörda har underrättats om ansökan och getts tillfälle att yttra sig enligt 9 kap. 25 § PBL. Ägare av Hästen 4, Hästen 7, Hästen 11, Hästen 9, Hästen 3, Hästen 5, Hunden 12, Hunden 13, Hunden 8, Tegelviken 2:4 har bedömts vara berörda.

Synpunkter har inkommit från fastighetsägarna till Hunden 13. De skriver att Hästen 4 hade tidigare en traditionell träfasad med en mindre balkong över entrédörren. Den tidigare utformningen av fasaden överensstämde med området karaktär och minimerade insynen mellan grannfastigheterna. De bor mittemot och hade helst sett att balkongen lämnats orörd, och att en bygglovsprocess skett före tillbyggnaden.

Fastighetsägaren har kommunicerat att han anser grannhörandet som felaktigt och missvisande. Han menar att vissa foton inte ger en rättvis bild, då det är tagna från olika vinklar och att hur mycket insyn det blir, är samma oavsett om någon står på en balkong eller om det är inbyggt. Fastighetsägaren framför även att övriga hus i området har större vinkel än detaljplanen tillåter, och att det måste ligga alla fastighetsägare till last om de söker bygglov. På Åbrandtsgatan som ligger i närheten ska det också finnas hyreshus med långt fler än två lägenheter.

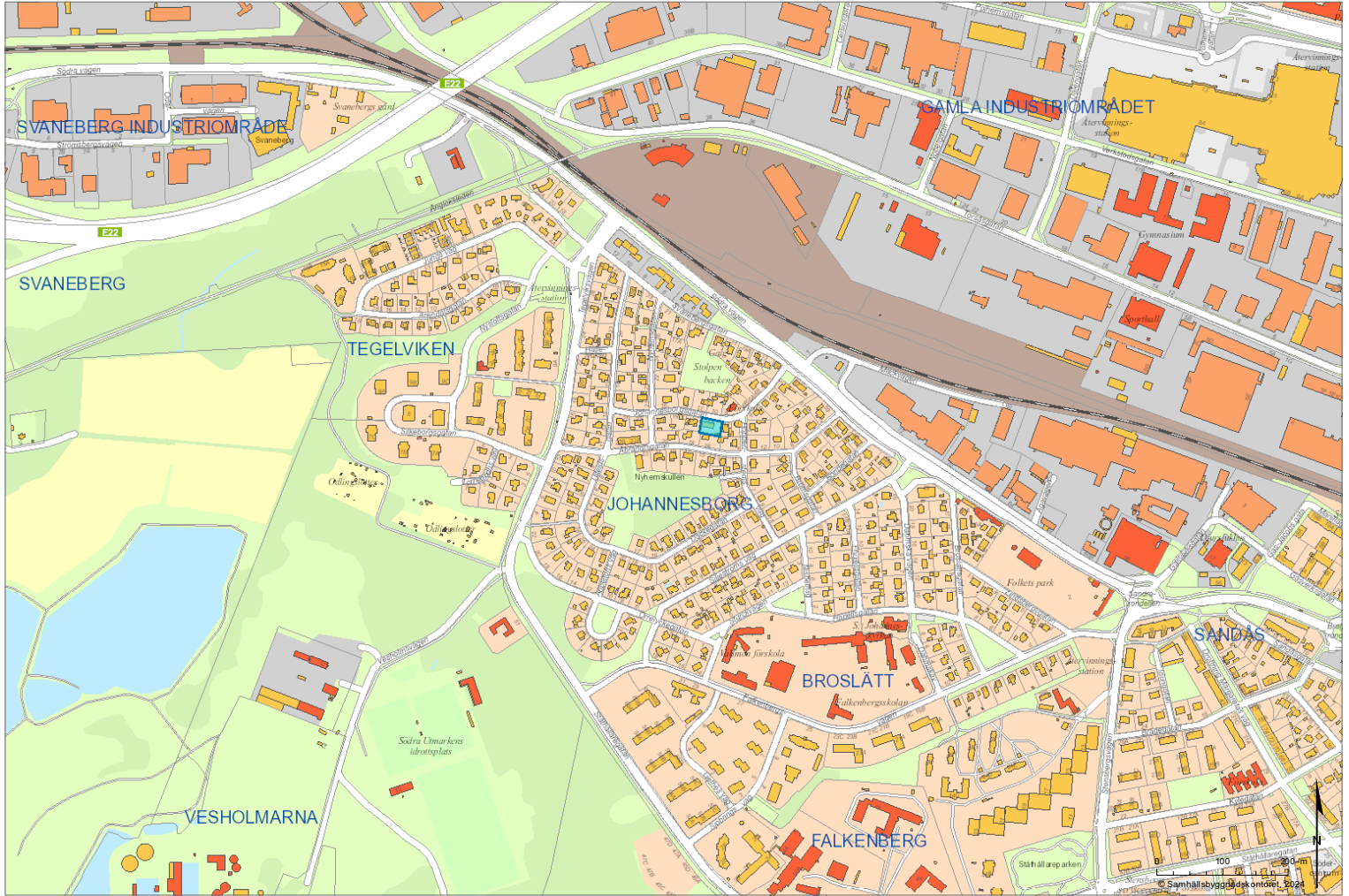
Upplysningar

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

Bilagor

Planritning	2023-12-15
Fasadritning	2023-12-15
Uppmättningsritning	2023-12-15
Google Street View	2024-01-03
Hur man överklagar	

Hästen 4

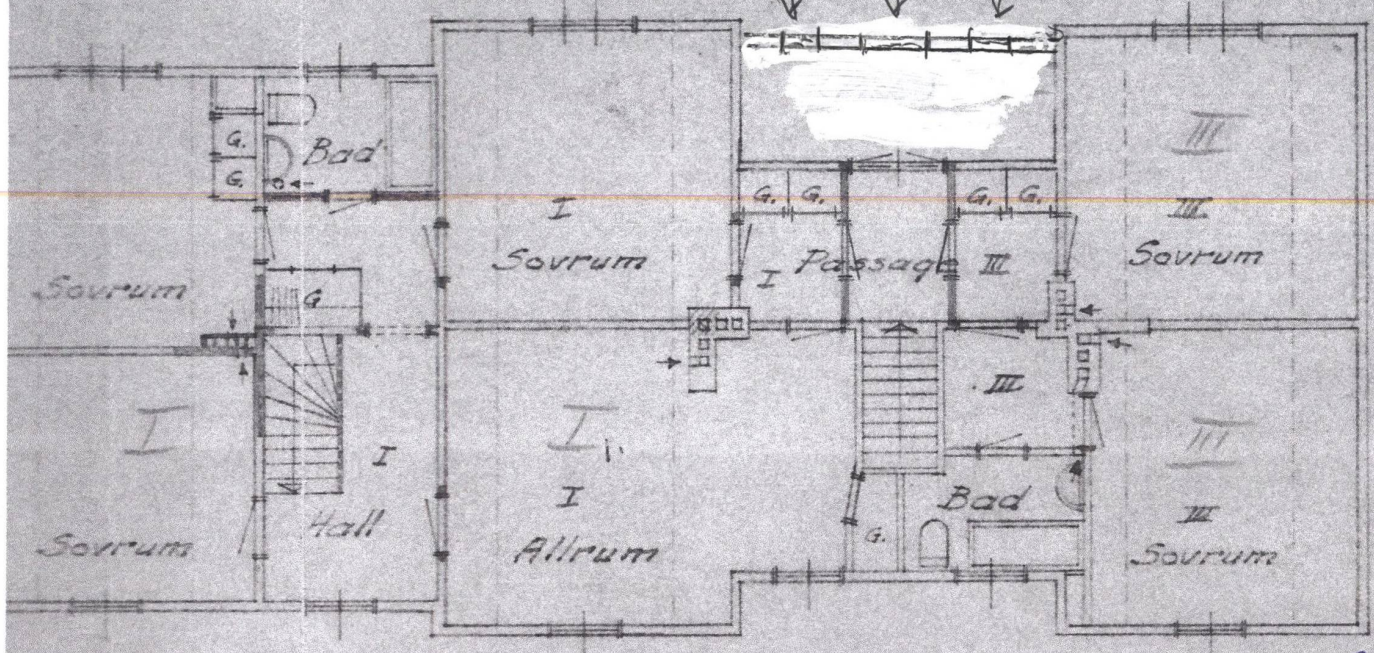


Hästen 4

Ny yttervägg
Fönster Dörr 529
Fönster

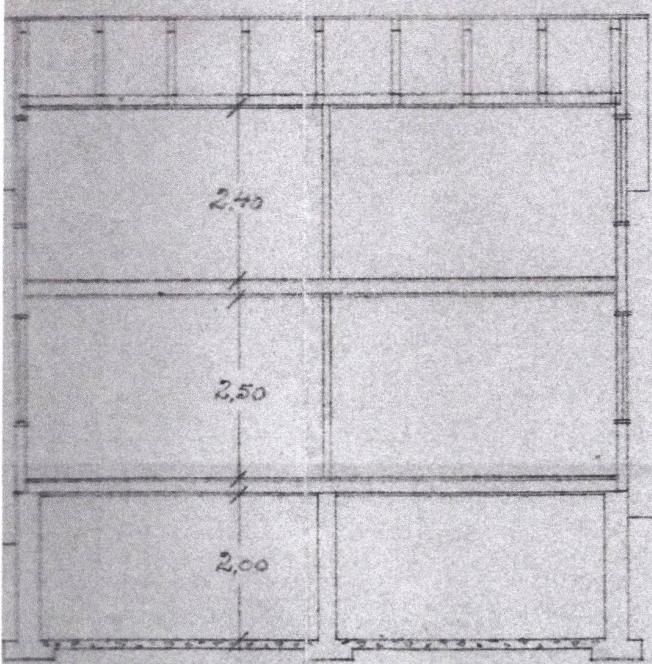
S. A. ...
- 9. APR 1967
D nr. 128/67

INKO
67 07.
LANSBOSTA
i Kalmar län



Andra våns. plan

Efter ombyggnad



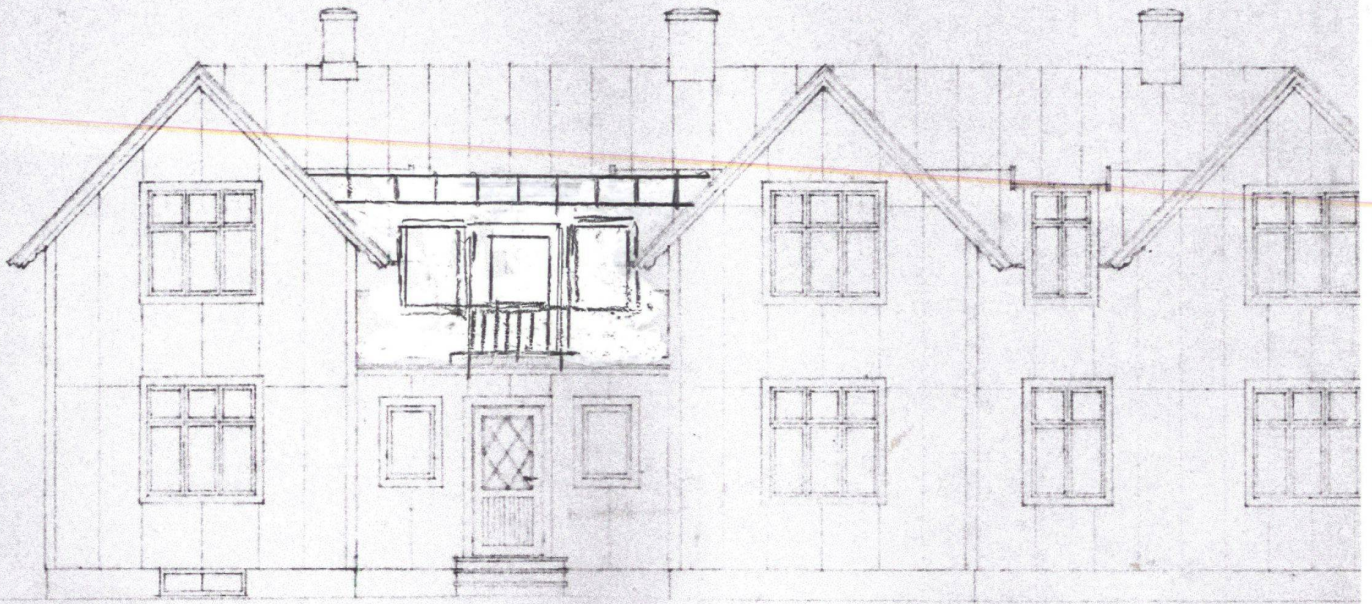
Sektion

- Beteckningar:
- ||| Bef. byggm.-del.
 - |||| Nya delar av trä.
 - /// " " " tegel.
 - |||| " " " betong.
 - |||| " " " björkåls.

Granskad å Stads- arkitektkontoret i Kalmar d. / 19	Godkänt med erin- bilagd s
Inskickningen avser endast Övriga förhållningar för erh- lån prövas i annan ordning.	

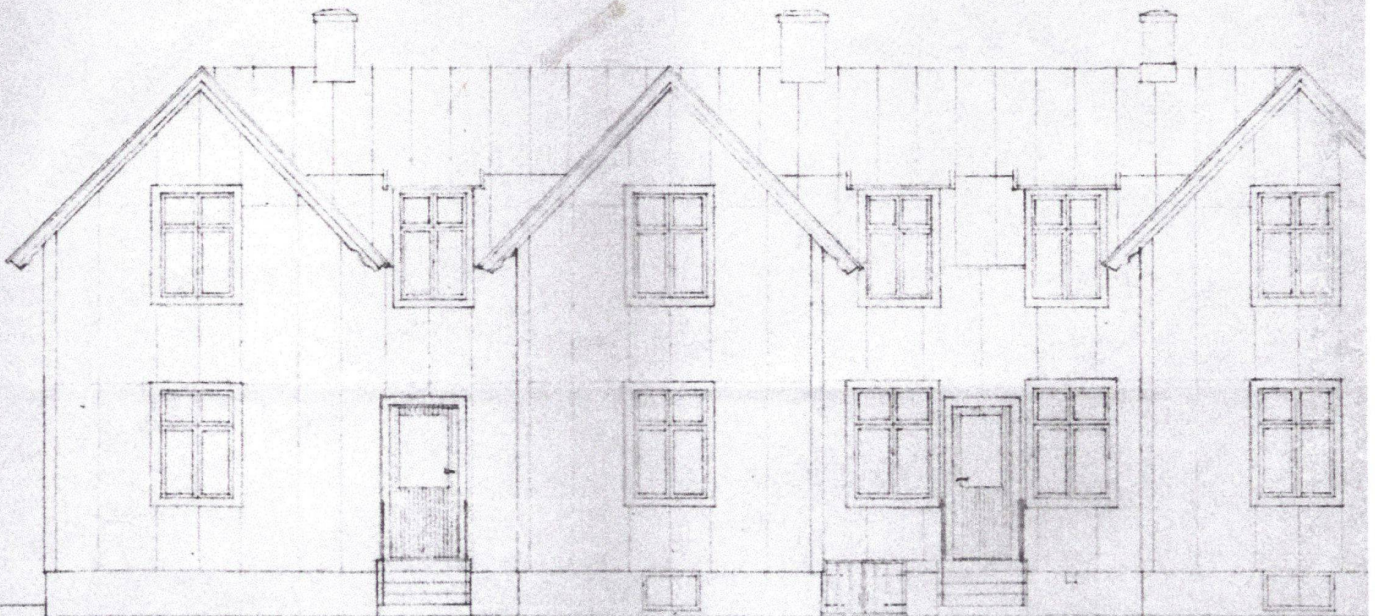
Kv. Hästen nr 4, Kalmar.
Ombyggnad. Skala 1:100.
Kalmar i april 1967.
Siv Stenqvist

Hästen 4



Fasad mot norr

Efter ombyggnad



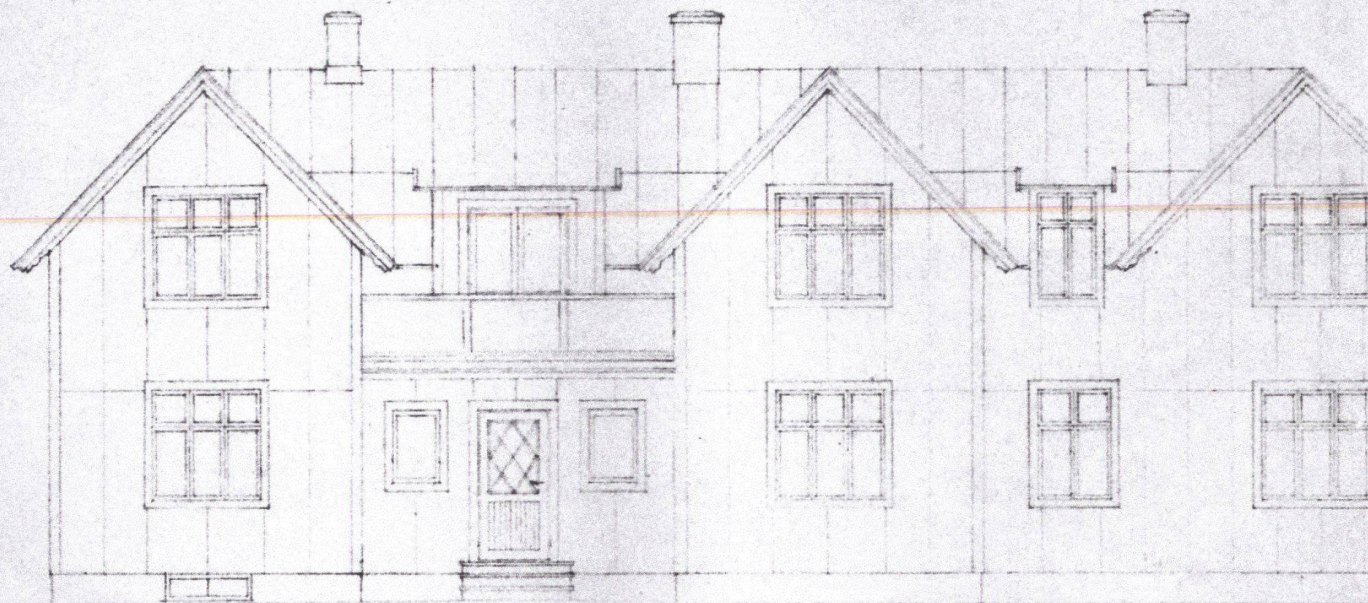
Fasad mot söder

dm. 10 0

5

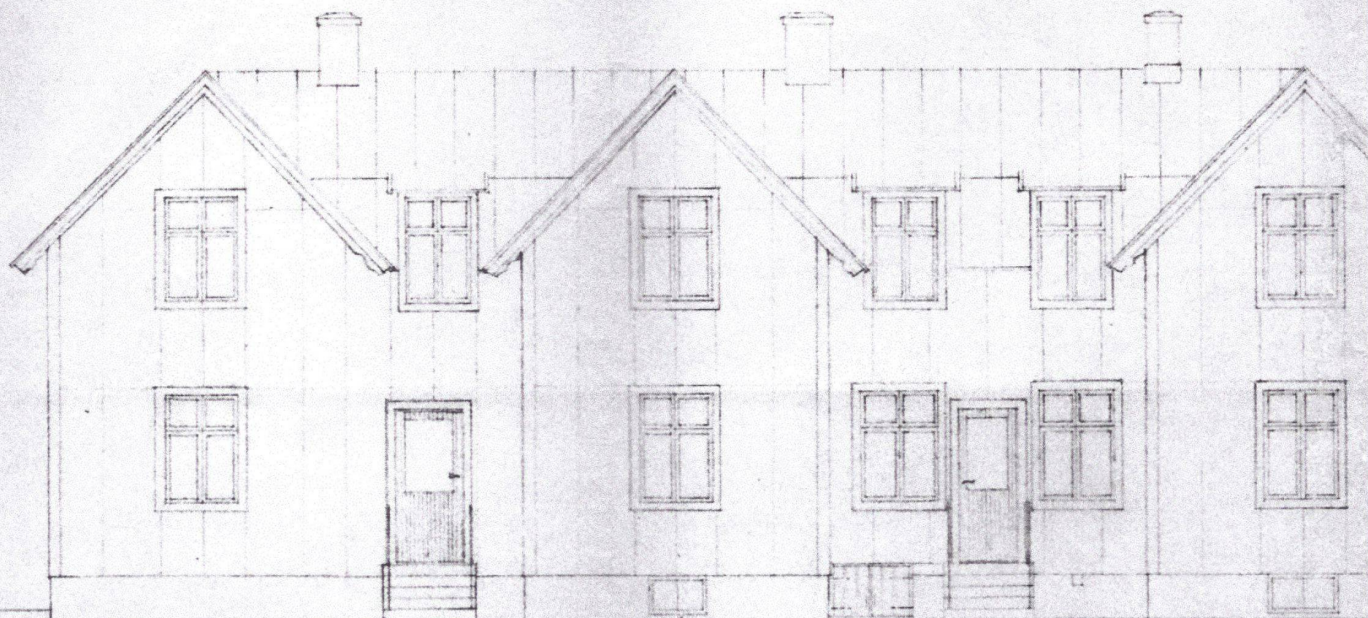
10

Hästen 4



Fasad mot norr

Före ombyggnad



Fasad mot söder

dm. 10 0

5

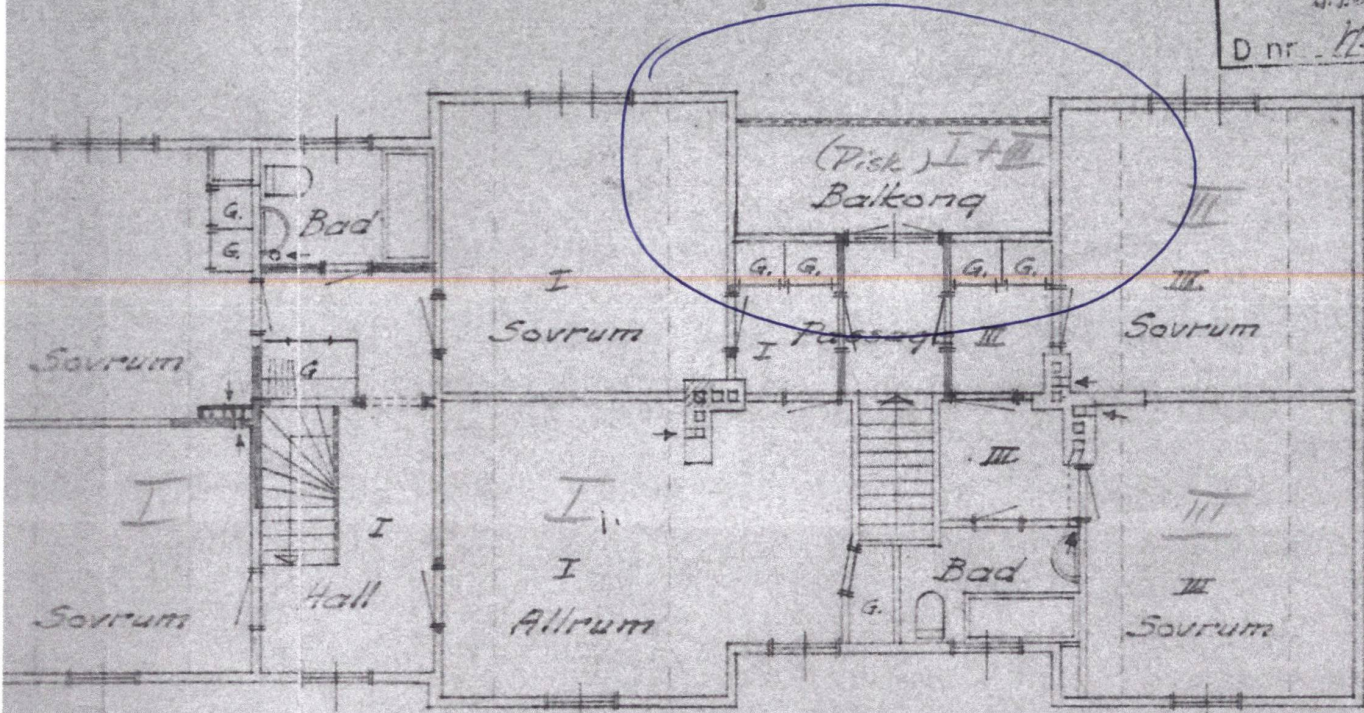
10

Hästen 4

529

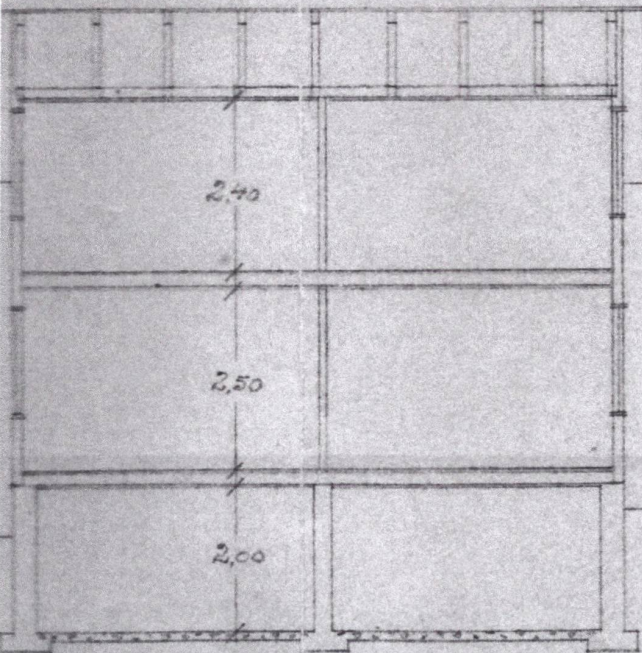
S. ADRIANSSON
- 9. 12. 1967
D nr. 1128/67

INKO
67 07.
LANSBOSTA
i Kalmar län



ändra vårt plan

Före ombyggnad



Sektion

Beteckningar:

- ||| Bef. byggn.-del.
- ||| Nya delar av trä.
- ||| " " " tegel.
- ||| " " " betong.
- ||| " " " bjrhåls

Granskad & Stadsarkitektkontoret i Kalmar d. / 19	Godtagas med er till bilagd s
Erandningen avser endast Övriga förutsättningar för erhållan prövas i annan ordning.	

Kv. Hästen nr 4, Kalmar.
Ombyggnad. Skala 1:100.
Kalmar i april 1967.

Sten Lindgren

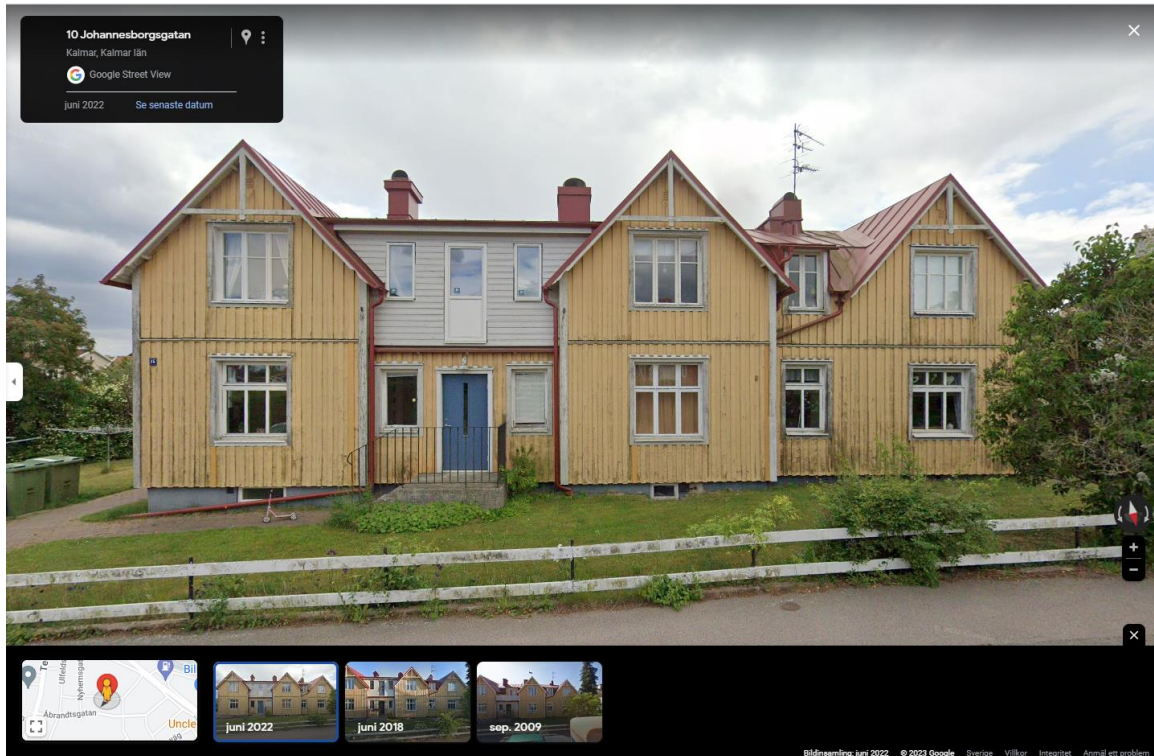


Bild från Google Street View juni 2022

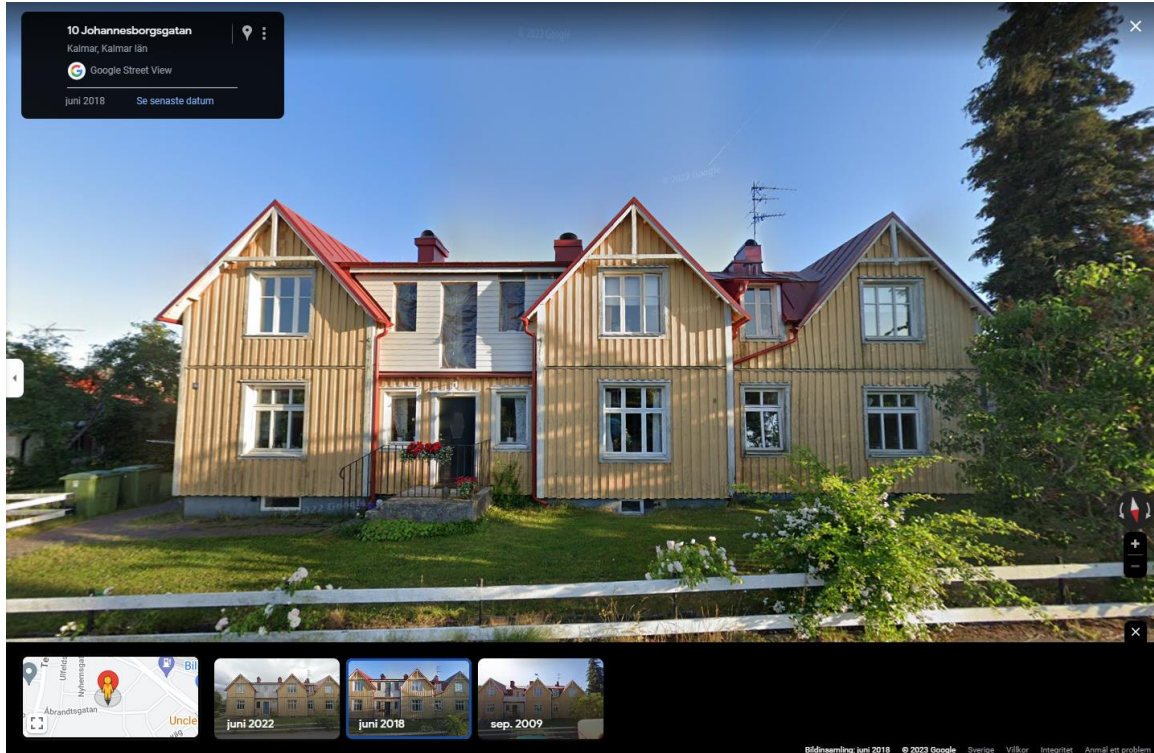


Bild från Google Street View juni 2018

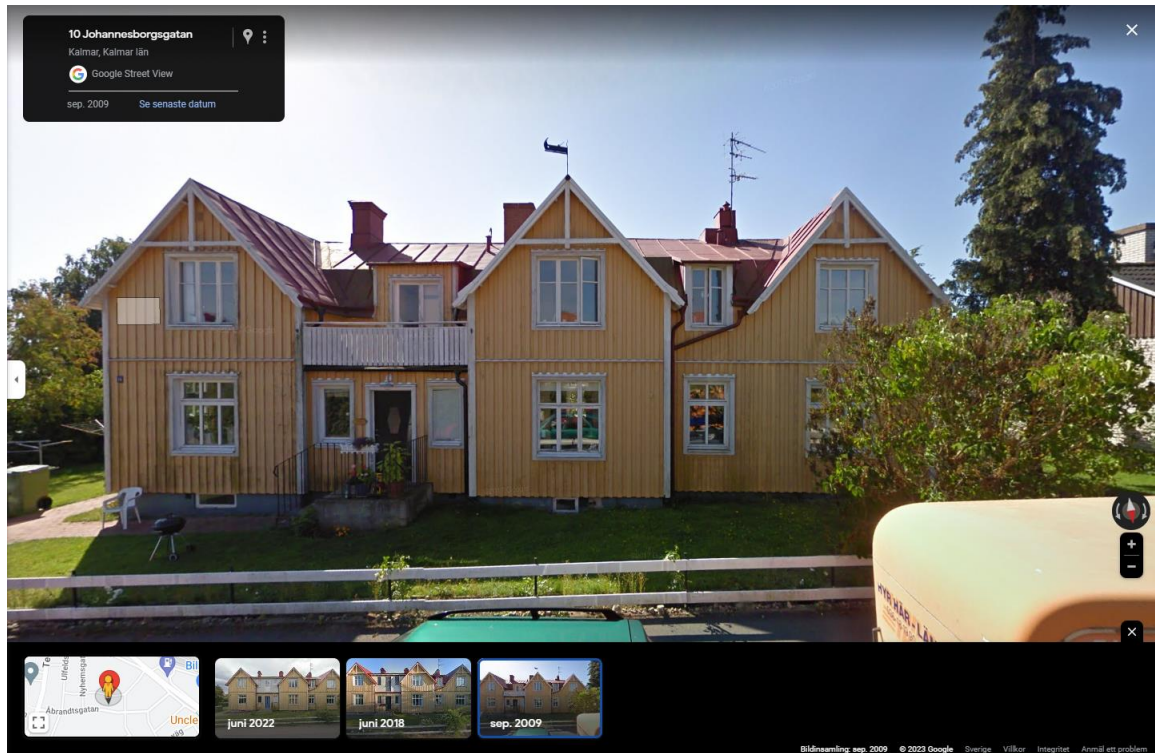


Bild från Google Street View september 2009