

Handläggare
Kerstin Persson

TJÄNSTESKRIVELSE

Datum
2022-10-12

Ärendebeteckning
SBN 2022/0130

Samhällsbyggnadsnämnden

Bygglövsbeslut för tillbyggnad av flerbostadshus som omfattar två takkupor, REPSLAGAREN 18 (2022- 4462)

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden avslår bygglov för tillbyggnad av flerbostadshus som omfattar två takkupor med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, och eftersom åtgärden inte följer utformningskraven kan åtgärden heller inte anses vara en liten avvikelse (9:31b § 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

Repslagaren 18 har genomgått en större renovering som påbörjades för två och ett halvt år sedan. Man har haft för avsikt att låta renovera för tillskapande av flertalet lägenheter och man avsåg även att renovera innergårdens bostadsbestånd, vilket man idag gör. Hyresrätter blir bostadsrätter.

Man har via flera bygglovsansökningar och turer kommit fram till önskemålet om att behålla de planstridiga takkupor man byggt mot Storgatan på ett tredje våningsplan.

Kulturmiljövården

Fastigheten ligger inom riksintresset för kulturmiljövården, inom Kvarnholmens gränser, helt nära Kattrumpan, och utgjort bostad för stadens lotsålderman. På samma fastighet har man under lång tid bedrivit repslageri vilket fastighetsnamnet indikerar.

Gatuhuset har funnits sedan den sista brand som härjade här ute, men 1937 lät J Fred Olson bygga om fastigheten och tillskapade då ett av få funkishus som



vi har i staden. Gamla timmerstommar finns inbyggda i dagens bestånd. Byggnaden är klassificerad som både mycket intressant, viktig och - med riksintresset för kulturmiljövården som grund här på Kvarnholmen - ska området ska representera en miljö som kan berätta om landets gemensamma historia. Det är samverkan mellan de fysiska uttrycken och deras egenskaper som avgör vad som är av riksintresse. Det som avgör vad som gör den riksintressanta historien läsbar är därför sådant som objekt, karaktärsdrag, strukturer men också funktionella och visuella samband som framträder i landskapet.

Planförutsättningar och fastighetsuppgifter

Fastigheten omfattas av stadsplan 0880K-I:139 och omfattar kvarteren Mältaren och Repslagaren här på Kvarnholmen. Planen vann laga kraft år 1948.

Bestämmelserna innebär bland annat att de fastigheter som vetter mot Storgatan ska bebyggas med ett slutet byggnadssätt i två plan. Hela innergården är markerad med punktprickad mark – mark som inte får bebyggas. På innergården finns idag ett äldre gårdshus kvar samt ett garage.

Fastighetsarea: 675 kvm.

Yttranden

Åtgärden är sådan att berörda har underrättats om ansökan och getts tillfälle att yttra sig (enligt 9 kap. 25 § PBL). Ägare av Repslagaren 17, Repslagaren 18, Repslagaren 19 med boende, Repslagaren 20 med boende, Repslagaren 25, Repslagaren 27 med boende, Kakelmakaren 1 med boenden, Kakelmakaren samt Kvarnholmen 2:1 har bedömts vara berörda.

Följande synpunkter har inkommit:

En fastighetsägare på andra sidan brandväggen åt norr på innergården anser att de inte stör, någon menar att det är bättre att det renoveras än att det står och förfaller.

I övrigt gäller de kritik med avseende på de förändringar man fysiskt kan se: Om kupornas storlek, olika placering i bredd och höjd, materialvalen som har blivit andra än de lovgivna, som aluminium-fönster i grå kulör, betongtak och plåt i stället för det lertegeltak som tidigare låg på fastighetens tak.

Ett par yttranden innehåller frågan om *rättvisan* i ärendet, och om hanteringen där menar att byggherren låtit sätta upp grindar mot innergården för att möjligen undanhålla åtgärder på innergården och ifrågasätter kommunens devis: "*Vi planerar och arbetar för en kommun där alla kan trivas både idag och framtiden*".

Fastighetsägare på motsatt sida gatan som ska utföra byte av fönster menar att nu måste vi på kommunen omvärdera vad som kan vara lämpligt inom riksintresset. Vi har tydligen påtalat att träfönster ska bytas mot likvärdigt uttryck och material, men att påbudet nu efter detta ärende måste omvärderas.

"Lika för alla, en likvärdig kommun."

Man ställer frågor om de olovliga åtgärder som utförts och avslutar:

"Särskilj inte! Alla ska ha samma regler och rättigheter."

Skäl till beslut

Detaljplanen tillåter två våningsplan. Då man ser till i området närbelägna fastigheters bygglov och avvikelser kan man konstatera att man – inte minst i placering mot gata - varit restriktiv med att ge lov för volymskapande kupor som skapar volymer som upplevs platsfrämmande eller både fysiskt och visuellt tillskapar ytterligare otillåtna våningsplan. Man ser däremot, ofta för behovet av ljusinsläpp, mer tillåtande på tillskapandet av takfönster.

På grund av kupornas storlek här blir den aktuella arean och upplevelsen på detta våningsplan att ytterligare en våning tillskapas. Rumsbildningen som tillskapas är följden av att man på ömse sidor av sadeltaket byggt till stora volymskapande kupor, mot innergården även med terrass, och ger en tydlig upplevelse av ytterligare ett otillåtet våningsplan.

Ut mot Kattrumpan ligger längs Storgatans norra sida få större byggnader, medan ”Villa Herta” på den södra sidan av gatan tydligt anger tonen för den burgna populationen inom murarna på ett dåtidens Kvarnholmen.

Samhällsbyggnadsnämnden anser att åtgärden inte uppfyller gällande krav i PBL som beskriver att åtgärden ska vara lämplig för sitt ändamål. Åtgärden bedöms i sin gestaltning vara alltför dominerande och kan därmed inte ses ha en god färg-, form- och materialverkan (8 kap. 1§ pkt 1, 2 PBL).

Upplysningar

Bygglovet upphör att gälla om den åtgärd som lovet avser inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag då beslutet vann laga kraft (enligt 9 kap. 43 § PBL).

Ett beslut om bygglov, rivningslov eller marklov får verkställas (påbörjas) tidigast fyra veckor efter det att beslutet har kungjorts i post- och inrikes tidningar även om det inte har fått laga kraft (enligt 9 kap. 42 a § PBL). Gäller även om startbesked har lämnats för åtgärden

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

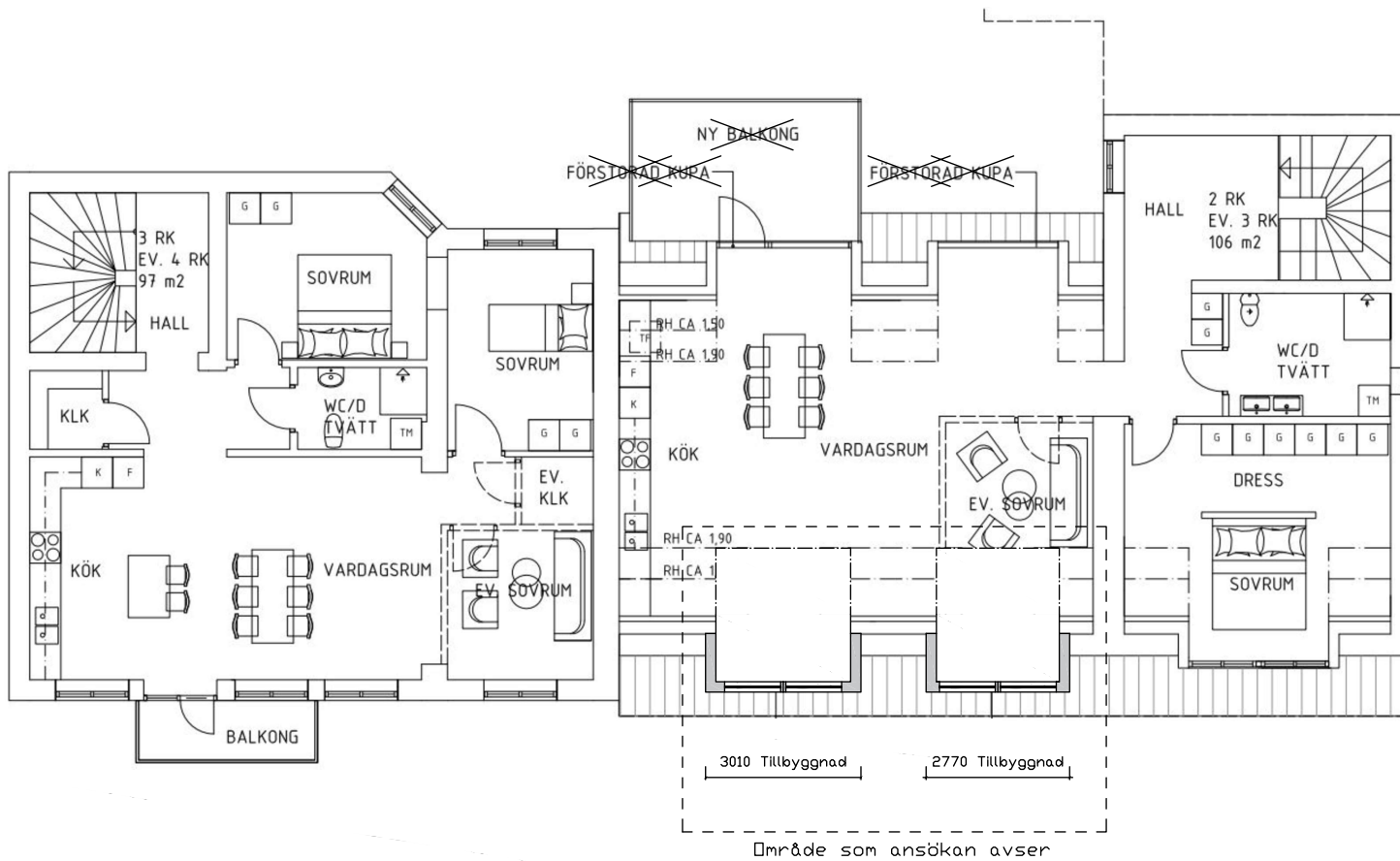
Kerstin Persson
Bygglovsarkitekt

Bilagor:

- Situationsplan 2022-07-18
- Planritning 2022-07-18
- Fasadritning 2022-07-18
- Yttrande Storgatan 70_1 2022-09-21
- Yttrande Storgatan 70_2 2022-10-02
- Yttrande Storgatan 70_3 2022-10-10
- Yttrande Storgatan 72 2022-10-03







REV		
DATUM REV		
PROJEKT	BYGGLOVSRTNING	
	REPSLAGAREN 18	
UPPDRAGSNUMMER	BYGGLOVSRTNING AV	
DATUM	2022-07-17	BYGGLOVSRTNING
	NYBYGGNAD AV TAKKUPÖR	
	PLAN 3	
Rev	Skala A3/A3	Bl
A-1	1:100	0



GATUVY FRÅN VÄSTER



GATUVY FRÅN ÖSTER



REV		
DATUM REV		
PROJEKTYP	BYGGLOVSRITNING	
	REPSLAGAREN 18	
UPPDRAGSNUMMER	BYGGLOVSRITNING AV	
DATUM	BYGGLOVSRITNING	BYGGLOVSRITNING
2022-07-17	NYBYGGNAD AV TAKKUPÖR	
	FASAD	
NUMMER	BYGGLOVSRITNING	BYGGLOVSRITNING
A-2	1:100	

Från: [REDACTED]
Skickat: 2022-09-21 16:58
Till: sam.byggnadskontoret@kalmar.se
Ämne: Tillbyggnad av två takkupor

WARNING: Det här mejlet kommer från en avsändare utanför Kalmar kommuns organisation. Om du inte känner till avsändaren eller väntar dig detta mejl, klicka inte på länkar eller öppna bifogade filer.

Hej

Är det inte lite sent att fråga om detta nu? Kuporna har ju funnits där i närmare ett år!

Fastighet: Repslagaren 18 Läge: Storgatan 69B Sökande: KalmarRepet AB Diarienummer: SBK-2022-4462

[REDACTED]

Från: [REDACTED]

Skickat: 2022-10-02 09:37

Till: SBK-Epostresurs-Sambyggnadskontoret <sam.byggnadskontoret@kalmar.se>

Ämne: diari.nr. SBK-2022-4462

Hej

Gör ett nytt försök att maila er, det andra mailet gick iväg ej fullständigt

Ang. Grannehörande fastighet Repslagaren 18, Storgatan 69B, Kalmar. Diari.nr. SBK-2022-4462

Takkuporna är redan på plats så hur kan vi påverka? Dessutom är det inte estetiskt utfört då den 3:de (nya kupan) inte sitter i linje med de andra takkuporna.

Tror inte bara det är takkuporna som är avvikande från bygglovet. Fönstren bla. är utbyta från trä till aluminium. Vi på Storgatan 70 fick inte byta ut våra fönster till aluminium och då är det mot innergården. Storgatan 69 är mot gatan. Syns väldigt tydligt att det är aluminium, dessutom är de gråfärgade de förra träfönstren med ramar var vita.

Och vad händer inne på gården på Storgatan 69, det sattes upp en grind väldigt tidigt för att inga "obehöriga" skulle kunna gå in och titta. Är det takkupor mot innergården, har de funnits innan bygglov söktes? Är det annat som uppförs utan bygglov inne på gården?

När bygglov söktes var det väl för hyresrätter? Nu ska det bli bostadsrätter, är det okey? Eftersom vi som vill byta fönster på Storgatan 70 och måste ha träramar med träfönster så anser jag att man får titta på detta. Lika för alla, en likvärdig kommun.

*"Vi planerar och arbetar för en kommun där **alla** kan trivas både idag och framtiden".*

Särskilj inte! Alla ska ha samma regler och rättigheter.

[REDACTED]

Från: [REDACTED]
Skickat: 2022-10-10 21:29
Till: sam.byggnadskontoret@kalmar.se <sam.byggnadskontoret@kalmar.se>
Ämne: Grannehörande

WARNING: Det här mejlet kommer från en avsändare utanför Kalmar kommuns organisation. Om du inte känner till avsändaren eller väntar dig detta mejl, klicka inte på länkar eller öppna bifogade filer.

Från: [REDACTED]
Skickat: den 10 oktober 2022 21:23
Till: sam.byggnaskontoret@kalmar.se <sam.byggnaskontoret@kalmar.se>
Ämne: VB: SBK-2022-4462

Från: [REDACTED]
Skickat: den 10 oktober 2022 21:19
Till: sam.byggnaskontoret@kalmar.se <sam.byggnaskontoret@kalmar.se>
Ämne: SBK-2022-4462
Diarienummer: SBK-2022-4462

Hej

Kuporna ut mot Storgatan ser inte så bra ut om man ser sig om kring i stan mm
Så finns det inga kupor som är byggda bredvid varandra med tre olika storlekar och som ligger på olika höjder på taket. Man bör nog också titta på nocken på taket med halva nocken är tegel och resterande är plåt.

Mvh

[REDACTED]

Från: [REDACTED]
Skickat: den 3 oktober 2022 14:58
Till: [REDACTED]
Kopia: [REDACTED]
Ämne: Grannehörande. SBK-2022-4462

Grannehörande

Fastighet: Repslagaren 18
Läge: Storgatan 69B
Sökande: KalmarRepet AB
Diarienummer: SBK-2022-4462

Sam.byggnadskontoret@kalmar.se

Det är viktigt att du anger vilket diarienummer ditt yttrande gäller.

Angående Diarienummer SBK-2022-4462

Undertecknade har getts möjlighet till granneyttrande i ärendet.

Vi anser att ansökan ska avslås och kuporna utföras enligt beviljat bygglov. Vi anser också att taket borde täckts med lertegel och att detta bör ändras.

[REDACTED]

Storgatan 72
39231 Kalmar