

Handläggare
Madeleine Westervind

TJÄNSTESKRIVELSE

Datum
2022-09-29

Ärendebeteckning
SBN 2022/0147

Samhällsbyggnadsnämnden

Bygglovsbeslut för nybyggnad av lager/förrådsbyggnad Fallskärmen 10 (2022- 1961)

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden avslår bygglov för nybyggnad av lager-/förrådsbyggnad med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, eftersom åtgärden avviker från detaljplanen avseende placering närmare tomtgräns än 4,5 meter och avvikelserna inte kan tolkas som liten eller vara förenlig med gällande plans syfte.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar om att avgiften för beslutet är 2415 kronor i enlighet med taxa antagen av kommunfullmäktige 2011-03-28 med senaste revidering antagen av kommunfullmäktige 2020-09-28.

Bakgrund

Ärendet avser nybyggnad av lager-/förrådsbyggnad med en byggnadsarea på 1300 m². Byggnaden ges en u-liknande form och placeras på den nordliga delen av fastigheten. Fastigheten består av två delar en nordlig och en sydlig del som förbinds med en smal passage på mitten. Den nordliga delen, där sökt åtgärd placeras, ligger mitt i kvarteret omgärdad av grannfastigheter. Byggnaden sträcker sig längs hela den nordliga fastighetsdelens västra, norra och östra gränser. Byggnadens norra och västra delar placeras längs fastighetsgränserna mot Fallskärmen 1 och Fallskärmen 7 på ett avstånd om 1 meter. Gaveln på byggnadens södra del placeras på ett avstånd om 1 meter från den södra fastighetsgränsen mot Fallskärmen 3.

Byggnadens fasader utförs i betong och plåt i gråvit kulör. Taket beläggs med svart takpapp.

Efter utförd åtgärd kommer fastighetens totala byggnadsarea uppgå till 2112 m².

Samhällsbyggnadskontoret föreslår ett avslag.



Skäl till beslut

Samhällsbyggnadskontoret anser att åtgärden avviker från detaljplanen avseende placering på ett avstånd om 1,0 meter från tomtgränsen.

I detaljplanen för området från 1986 saknas bestämmelser om en byggnads placering i förhållande till tomtgräns och då gäller 39 § byggnadsstadgan (1959:612) som bestämmelse i planen, vilket innebär att minsta avstånd till tomtgräns ska vara 4,5 meter.

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 ett visst avstånd till tomtgräns 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. (MÖD 2018-04-20 mål nr P 11778-17/MÖD 2018:4 och MÖD 2013-08-29 mål nr P 601-13).

Samhällsbyggnadskontoret finner ingen anledning att i aktuellt ärende avvika från den rättspraxis som Mark- och miljödomstolen har fastställt gällande tillämpningen av liten avvikelse enligt 9 kap. 31b §.

Samhällsbyggnadskontoret anser vidare att berörd del av fastigheten exploateras på ett sätt som gör att byggnaden upplevs uppta hela ytan av fastigheten, i synnerhet sett från väst, norr och öst. Byggnadens nära placering till fastighetsgräns gör att den kan uppfattas som en mur runt fastigheten vilket skiljer sig mot omkringliggande bebyggelses utformning och bedöms inte lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden eller intresset av en god helhetsverkan.

Vidare anser Samhällsbyggnadskontoret att placeringen nära tomtgräns medför en betydande olägenhet för grannarna.

Samhällsbyggnadskontoret anser att det finns möjlighet till alternativa utformningar och placeringar och gör bedömningen att byggnaden inte heller uppfyller anpassningskraven i 2 kap. 6 § PBL.

Sammantaget gör därmed Samhällsbyggnadsnämnden bedömningen att avvikelserna 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: 1986

Fastighetsarea: 5887 m²

Fastigheten omfattas av Stadsplan 0880K-I:420. Bestämmelserna innebär bland annat att området är avsett för industri-, utställnings- och rekreationsändamål. Högst hälften av fastighetsytan får bebyggas vilket är 2943 m². Högsta tillåtna byggnadshöjd är 8,0 meter och högsta totalhöjd är 25 meter. Prickad mark får inte bebyggas.

Yttranden

Eftersom åtgärden placeras på ett avstånd om 1,0 meter från fastighetsgräns har berörda underrättats och getts tillfälle att yttra sig (enligt 9 kap. 25 § PBL) gällande eventuell olägenhet. Ägare av Törneby 8:20, Fallskärmen S:1, Fallskärmen 1, Fallskärmen 2, Fallskärmen 3, Fallskärmen 7, Fallskärmen 8, Fallskärmen 11, Flygplanet 2 och Flygplanet 6 har bedömts vara berörda.

Följande synpunkter har inkommit:

Fastighetsägaren till Fallskärmen 1 meddelar att de har erhållit bygglov och startbesked för att uppföra en industri-/lagerbyggnad på ett avstånd om 1,0 meter från den södra fastighetsgränsen mot Fallskärmen 10. Fastighetsägaren undrar hur rådande marknivåskillnad ska lösas samt hur brandskyddskravet ska uppfyllas då avståndet blir ca. två meter mellan byggnaderna.

Fastighetsägaren till Fallskärmen 7 motsätter sig sökt åtgärds placering på ett avstånd om endast 1,0 meter från fastighetsgränsen då de bedriver bilskadereparationer på elbilar som enligt lag behöver en brandskyddsradie om 5 meter vid uppställning. De anför vidare att de också vill kunna bygga till på sin fastighet utan extra brandskydd och anpassningar.

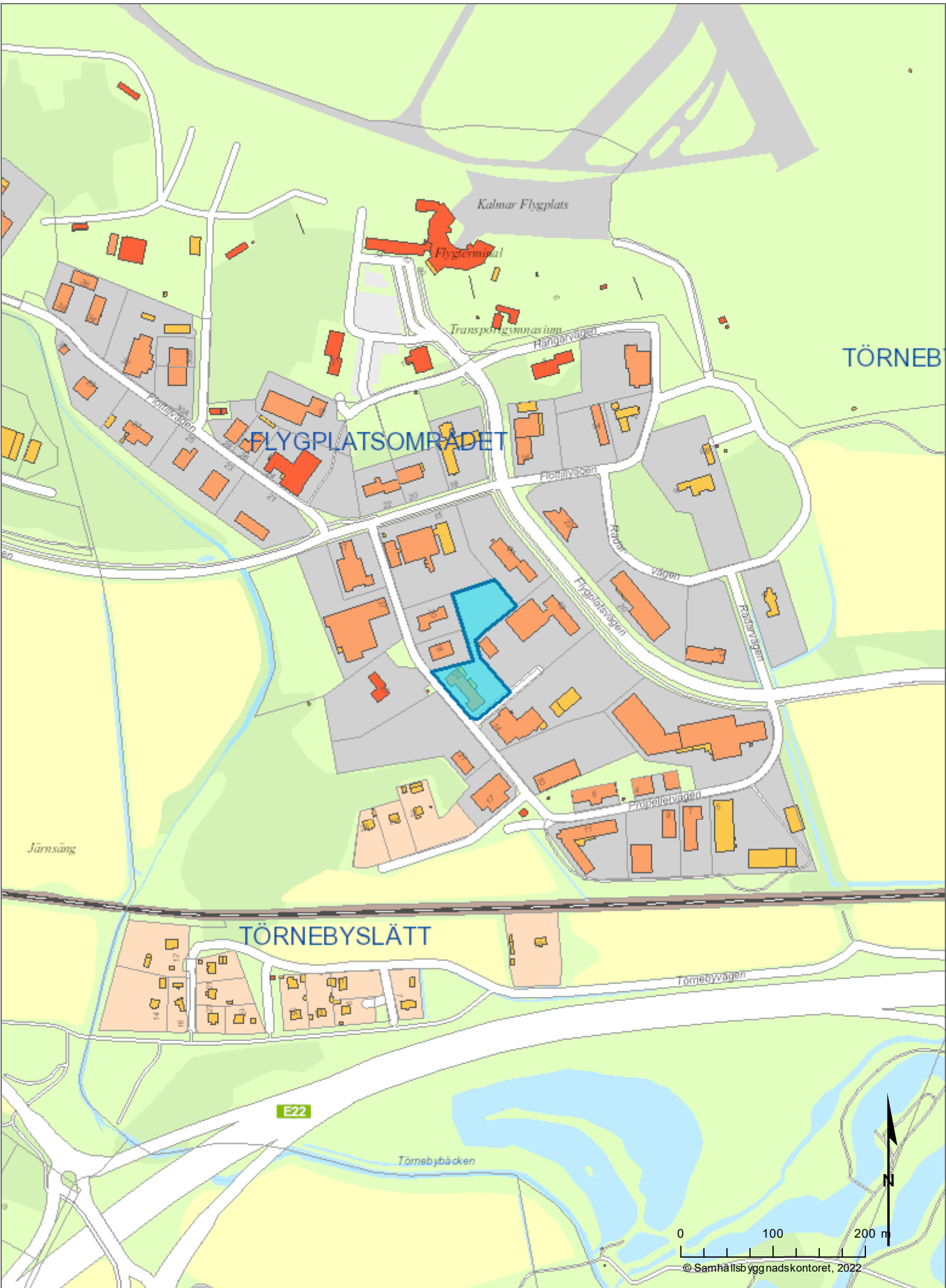
Sökanden bemöter inkomna synpunkter gällande nivåskillnaden och brandsäkerheten genom att uppföra en stödmur i fastighetsgräns mot fastigheterna Fallskärmen 7 och 10. Vidare kommer brandsäkerhetskravet uppfyllas genom att brandskydda samtliga väggar i minst brandteknisk klass EI 30 enligt BBR tabell 5:611.

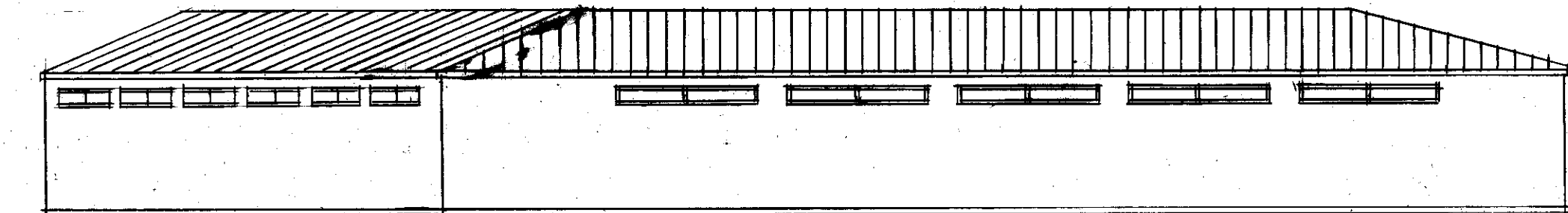
Upplysningar

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

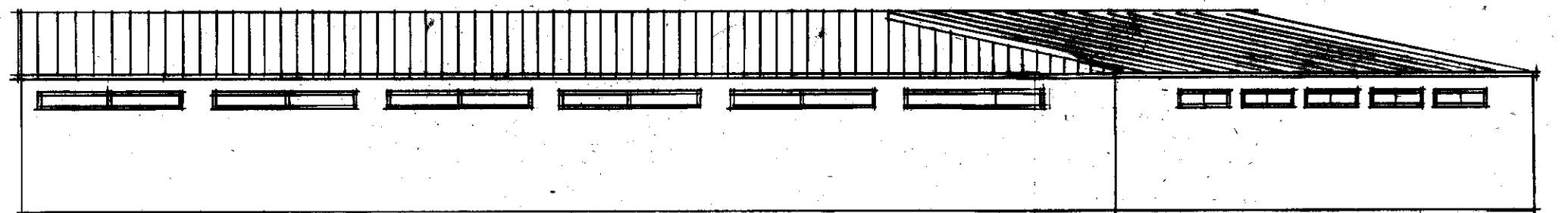
Bilagor

- Fasad- och sektioneritning 2022-03-17
- Kontrollplan 2022-03-17
- Nybyggnadskarta 2022-07-06
- Planritning 2022-07-06
- Principsektion kantstöd 2022-07-06
- Redovisning dagvattenhantering 2022-08-24

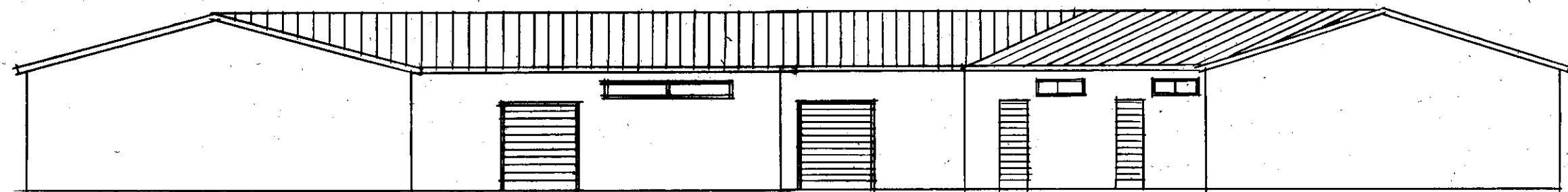




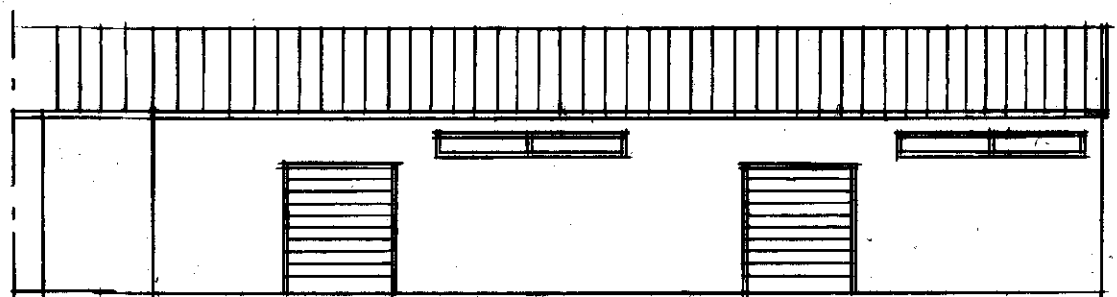
NORR



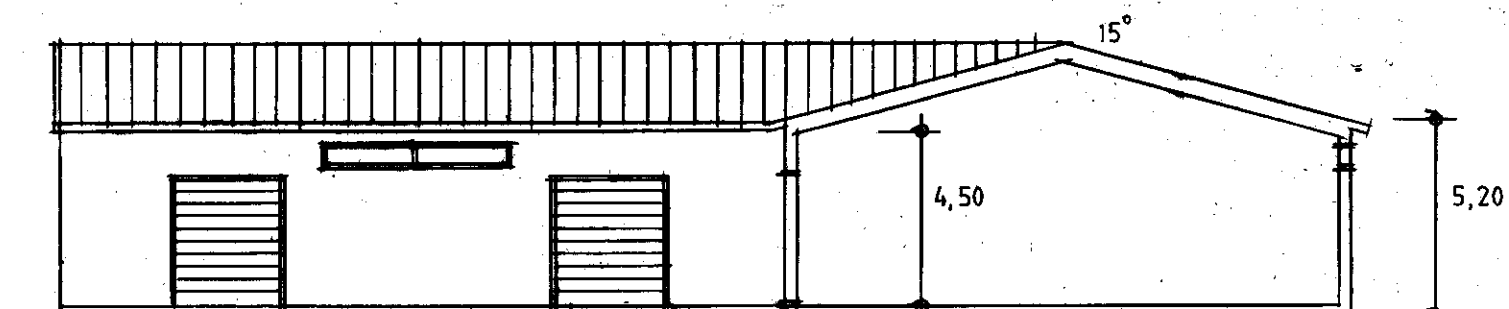
ÖSTER



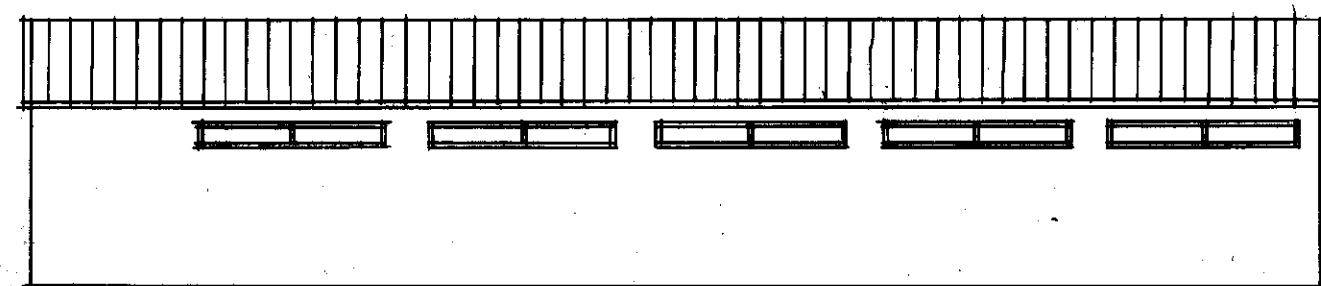
SÖDER



VÄSTER, INNERGÅRD

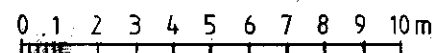


ÖSTER, INNERGÅRD



VÄSTER

SKALA 1:200



BO ANDRÉ
arkitektkontor ab

BO ANDRÉ arkitekti SAR TELE: 0734-449912
Västerlånggatan 24
392 33 KALMAR

FALLSKÄRMEN 10
KALMAR KOMMUN

Ritad av	Handlägges av	Skala	Arbetsnummer	Ritningsnummer	Reg
	200706	1:200		A:2	



Kontrollplanen upprättad
2022-03-09

(SFS 2010:900) (BFS 2020:4, BBR 29)

Fallskärmen 10

Kalmar kommun

Nybyggnad förråd

Projekt:

Nybyggnad förråd
Propellervägen 24
392 41 Kalmar

Byggherre: Fredrik Carlsson

Betontjänst i Vassmolösa AB

Yxnebergavägen 35, 388 94 Vassmolösa

Tel: 070-867 31 84

Kontakt: Marcus Carlsson, 0730-935 171

e-post: marcus@betongtjanst.com

Mats Johansson

Kontrollansvarig enl. PBL

Läckebys Ritservice

Norragårdsgatan 5A

392 42 Kalmar

Tel: 070-526 07 54

e-post: mats@lackebyritservice.se

Certifierad kontrollansvarig enlig PBL

SP Certifiering nr: SC0684-12

KONTROLLPLAN

Kalmar kommuns tekniska samråd, startbesked, uppföljning på byggplatsen samt slutbesked

Tekn. samråd/ startbesked	Byggnads-inspektör	Datum	Signatur	Anmärkning
------------------------------	--------------------	-------	----------	------------

Kalmar kommun				
---------------	--	--	--	--

Byggplatsbesök	Byggnads-inspektör	Datum	Signatur	Anmärkning
----------------	--------------------	-------	----------	------------

Kalmar kommun				
---------------	--	--	--	--

Slutsamråd	Byggnads-inspektör	Datum	Signatur	Anmärkning
------------	--------------------	-------	----------	------------

Kalmar kommun				
---------------	--	--	--	--

Entreprenörer som kommer att utöva egenkontroll enligt denna kontrollplan - PBL. E = egenkontroll

Mark-E: Egen regi

VS-E: ej utsedd

Bygg-E: Egen regi

EL-E: Ej utsedd

Arbetsmiljöansvar enl AFS 1993:3

BH skall överta det ansvar som enligt arbetsmiljölagen åvilar den som låter utföra byggnads- eller anläggningsarbete till skydd mot ohälsa och olycksfall på det gemensamma arbetsstället (byggherrens ombud) för samordning

BAS-U: Fredrik Carlsson Betongtjänst

BAS-P: Bo André Arkitektkontor

K=Kontrollansvarig S=Sakkunnigkontroll E=Egenkontroll entreprenör Grön markering = KA på plats	K S E	PBL BBR	EKS	K Kontrollansvarig enl. PBL Dat. Sign.	S Sakkun. Dat.sign.	E Egenkontroll entreprenör Dat. Sign.	Kontroll avseende Dat. Sign.
1. Allmänt							
Utvändigt tillgänglighet	E	BBR 3:132					
2. Markarbeten							
Schaktbotten, grundbotten	E+K	BBR 2:4					
Utsättning byggnad	E	PBL kap 10 § 26					Enl.situationsplan
Material och packning	E	EKS					
Dränering och drän.lager	E	BBR 6:5322					
Markavrinning, dagvatten och drän.	E	BBR 6:5322					
3. Grundläggning							
Oljeavskiljare, golvrännor	E						
Betongplatta, armering, (före gjutning)	E+KA	EKS 11					Betongkonstruktion
4. Byggnad							
Konstruktion - väggar, tak & avvåxlingaar	E+KA	EKS 11					Konstruktionshandling
Stomstabilisering väggar/takbalkar, vindförband	E+KA	EKS 11					Konstruktionshandling
Ytterväggar	E	BBR 9:1, 6:5324					
Yttertak	E	BBR 6:5325					
5. Säkerhet vid användning							
Taksäkerhet (+ ev.snörasskydd)	E	BBR 8:24					
Portar, klämskydd	E+KA						
6. Injustering/Provning							
El-, Isolationsprovning, jordfelsbrytare	E						Intyg säker EL
7. Drift- och underhållsinstruktioner							
Relationsritningar/enligt Bygglöv	E+KA	BBR 2:51					Enl beviljat bygglov

d av Mats Johansson:

Reviderad:

ngsarbete

ig av åtgärder.



Kalmar kommun

Nybyggnadskarta över
Fallskärmen 10

Upprättad på samhällsbyggnadskontoret/
verksamhet stadsingenjör 2020-06-09

Adress och fastigheter

Adress: Propellervägen 24
Fastighetens areal: 5887 kvadratmeter

Andel i: Fallskärmen s:1 väg

Ev. flytt av belysningsstolpar och kopplingskåp
bekostas av fastighetsägaren.

Planer och bestämmelser

Stadsplan: 1986-09-16, 0880K-I:420
Genomförandetiden har gått ut
Planbestämmelser se bil A

KANTSTÖD SE PRINCIPSEKTION

Teckenförklaring:

- Traktgräns
- - - Fastighetsgräns
- - - Användningsgräns
- - - Egenskapsgräns

- sv Servitut
- lf Ledningsrätt
- s:1 Samfällighet
- ◇ Belysningsstolpe

- Eskåp
- +0.00 Befintlig markhöjd
- Marken får inte bebyggas

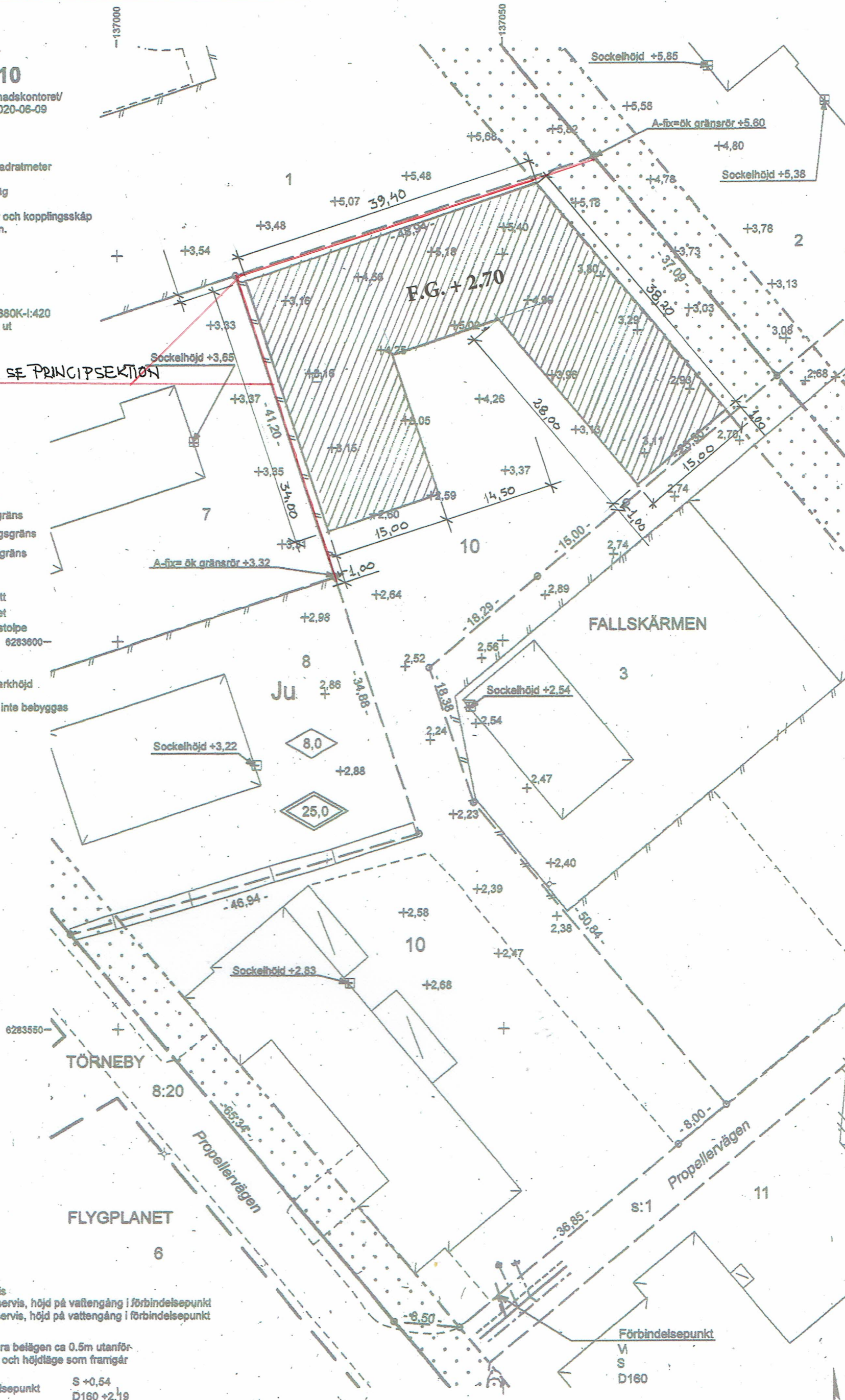
VA-uppgifter:

- - - 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
fastighetsgränsen med plan och höjdläge som framgår
av kartbilden

Uppdämningsnivå i förbindelsepunkt S +0,54
D160 +2,19

OBS! Dagvatten får ej tillföras spillvattenledningen.

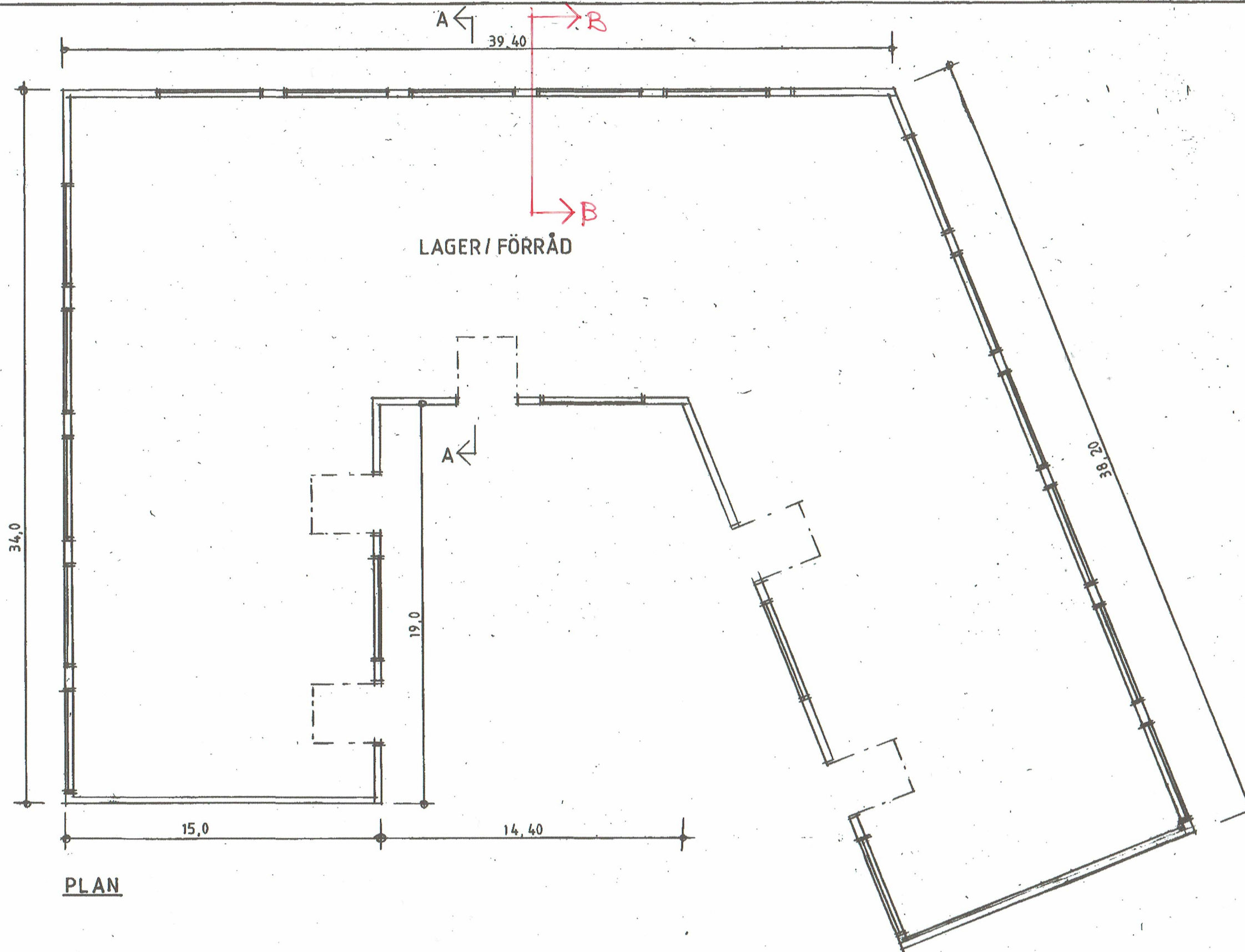


Byggherrens uppgifter:

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

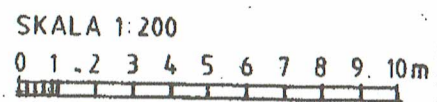
Format för utskrift: A3S
Koordinatsystem plan: SWEREF 99 16 30
Koordinatsystem höjd: RH 2000

Mätning utförd av: Jörgen Andersson
Kartan upprättad av: Helena Andersson
Kartan kontrollerad av: Ronny Liljesson

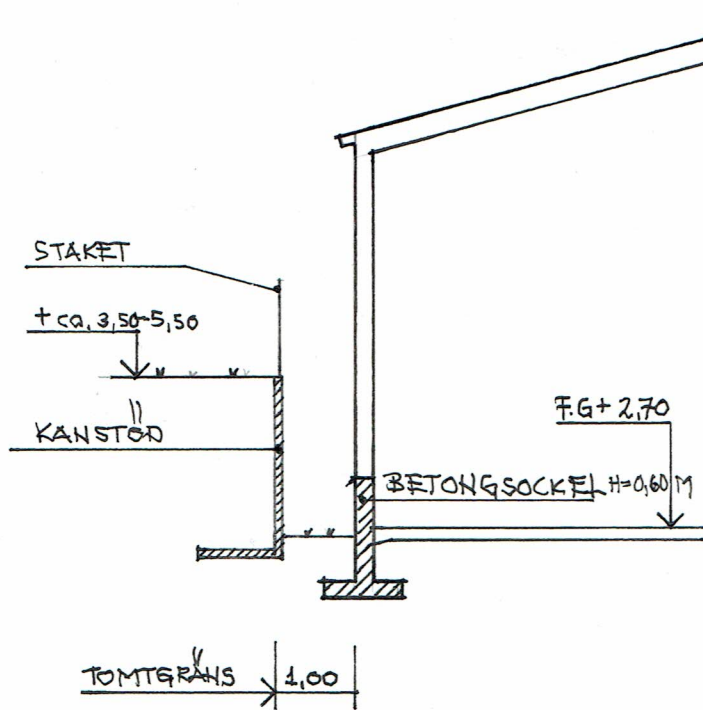


PLAN

LAGER / FÖRRÅD



BO ANDRÉ arkitektkontor ab		FALLSKÄRMEN 10 KALMAR KOMMUN		
BO ANDRÉ arkitekt SAR TELE: 0734-449912 Västerlånggatan 24 392 33 KALMAR				
Ritad av	Handlägges av	Skala	Arbetsnummer	Ritningsnummer
	200706 <i>Schman</i>	1:200		A:1



PRINCIPSEKTION B-B

FALLSKÄRMEN 10

Principsektion kantstöd

mot tomtgränser

SKALA: 1:100



Nybyggnadskarta över Fallskärmen 10

Upprättad på samhällsbyggnadskontorets
verksamhet stadsingenjör 2020-06-09

Adress och fastigheter

Adress: Propellervägen 24
Fastighetens areal: 5887 kvadratmeter

Andel i Fallskärmen s:1 väg

Ev. flytt av belysningsstolpar och kopplingskåp
bekostas av fastighetsägaren.

Planer och bestämmelser

Stadsplan: 1986-09-16, 0880K-I:420
Genomförandetiden har gått ut
Planbestämmelser se bil A

KANTSTÖD SE PRINCIPSEKTION

Teckenförklaring:

- Traktgräns
- Fastighetsgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

- sv Servitut
- fr Ledningsrätt
- s:1 Samfällighet
- ◇ Belysningsstolpe

- Elskåp
- +0.00 Befintlig markhöjd
- Marken får inte bebyggas

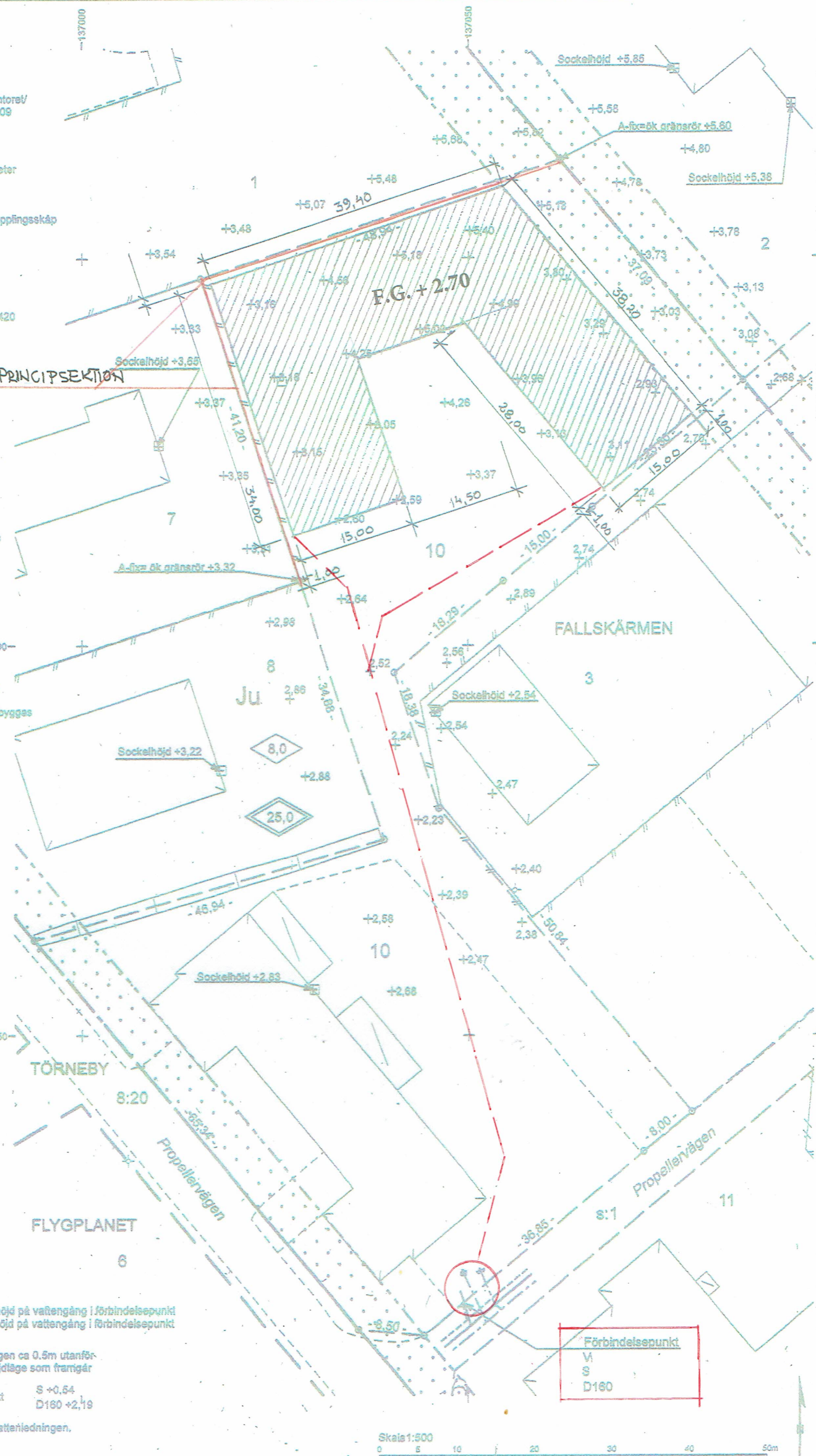
VA-uppgifter

- - - 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
fastighetsgränsen med plan och höjdläge som framgår
av kartbilden

Uppdämningsnivå i förbindelsepunkt S +0.54
D160 +2.19

OBS! Dagvatten får ej tillföras spillvattenledningen.



Byggherrens uppgifter

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

Format för utskrift: A3S
Koordinatsystem plan: SWEREF 99 16 30
Koordinatsystem höjd: RH 2000

Mätning utförd av: Jörgen Andersson
Kartan upprättad av: Helena Andersson
Kartan kontrollerad av: Ronny Liljesson