

Handläggare
Elin Hellström

TJÄNSTESKRIVELSE

Datum 2022-01-25 Ärendebeteckning SBN 2022/0011

Samhällsbyggnadsnämnden

Bygglovsbeslut för nybyggnad av lägenhetshotell, Vinrankan 14 (2021-5483)

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beviljar bygglov för nybyggnad av hotell med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Lovet omfattar inte skyltarna.

Samhällsbyggnadsnämnden godtar byggherrens förslag till kontrollansvarig: Mats Johansson.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar om att avgiften för bygglov är 64 663 kronor i enlighet med taxa antagen av kommunfullmäktige 2011-03-28 med senaste revidering antagen av kommunfullmäktige 2020-09-28.

Bakgrund

Sommaren 2016 inkom den första ansökan om bygglov för denna byggnad. Ett positivt beslut om bygglov fattades av Samhällsbyggnadsnämnden våren 2017, § 83 i Samhällsbyggnadsnämndens sammanträdesprotokoll från 2017-04-19. Då lovet inte påbörjats inom två år söktes ett nytt lov våren 2019, SBN 2019/0208 som fattade ett positivt beslut. Även i detta lov ingick skyltarna.

Hösten 2021 inkom ännu en ansökan om bygglov för samma hotell på fastigheten. Hotellet ges en bygnadsarea om 479 m² samt en bruttoarea om 1039 m². Byggnaden placeras med fasaden och entrén mot Sandåsgatan från vilken även in- och utfart sker. Fasadmaterialet för byggnaden blir prefabricerad betong med struktur och fönsterbågar och utrymningstrappans inklädnad lackeras i grönt, RAL 6021. Taket kläs med svart papp för att förses med solcellspaneler.

Hotellet kommer ha 26 lägenheter för uthyrning uppdelade på två våningsplan. Hotellet kommer bedrivas med ett nyckellöst system som innebär att reception inte krävs och servering av mat inte kommer ske.



10 parkeringsplatser redovisas på fastigheten varav en är anpassad för rörelsehindrade. Cykelparkering sker vid entrén och vid utrymningstrappan på byggnadens nordvästra fasad.

Skäl till beslut

Åtgärden överensstämmer med gällande detaljplan. Tillgängligheten bedöms vara uppfylld och krav på hiss inte kan ställas.

Gällande trafikbuller görs inga utredningar på utsida fasad då det inte är permanent boende och riskerna för inomhusbuller kommer att tas i beaktan vid det tekniska samrådet. En utredning om trafikbuller gjordes på fastigheten 2005 och den påvisade då bullernivåer som enligt nuvarande bullerförordning är godkända för permanenta bostäder mindre än 35 m².

Vidare anser samhällsbyggnadskontoret att föreslagen åtgärd uppfyller utformningskraven i 2 och 8 kapitlet PBL.

Planförutsättningar och fastighetsuppgifter

Tidpunkt när detaljplanen vann laga kraft: 2006-02-23

Fastighetsarea: 929 m²

Fastigheten omfattas av detaljplan för Södra vägen-Bragegatan m.m. Bestämmelserna innebär bl.a. att fastigheten får bebyggas med kontor i våningsplan där byggnad ska placeras 4,5 m från tomtgräns, i gräns mot gata i söder får byggnader placeras närmre. Prickmark får inte bebyggas.

Yttranden

Inga grannar har ansetts vara berörda.

Upplýsningar

Bygglovets 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.

Åtgärden får inte påbörjas förrän samhällsbyggnadsnämnden lämnat ett startbesked (enligt 10 kap. 3 § PBL).

I detta ärende krävs utstakning av behörig person. Om ni vill beställa tjänsten av samhällsbyggnadskontoret når ni mätenheten på telefonnummer 0480-45 03 48.

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

Bilagor

- Situationsplan 2021-12-29
- Nybyggnadskarta 2021-11-14
- Plan-, sektion- och fasadritning 2021-11-14
- Parkeringsredovisning 2021-12-29

Nybyggnadskarta över Vinrankan 14

Upprättad på samhällsbyggnadskontoret/
verksamhet stadsingenjör 2021-10-26

Adress och fastighet

Adress: Sandåsgatan 18
Fastighetens areal: 929 kvadratmeter

Ev. flytt av belysningsstolpar och kopplingskåp
bekostas av fastighetsägaren.

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig.

Planer och bestämmelser

Detaljplan: 2006-02-23, 0880K-P04/13
Genomförandetiden har gått ut
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

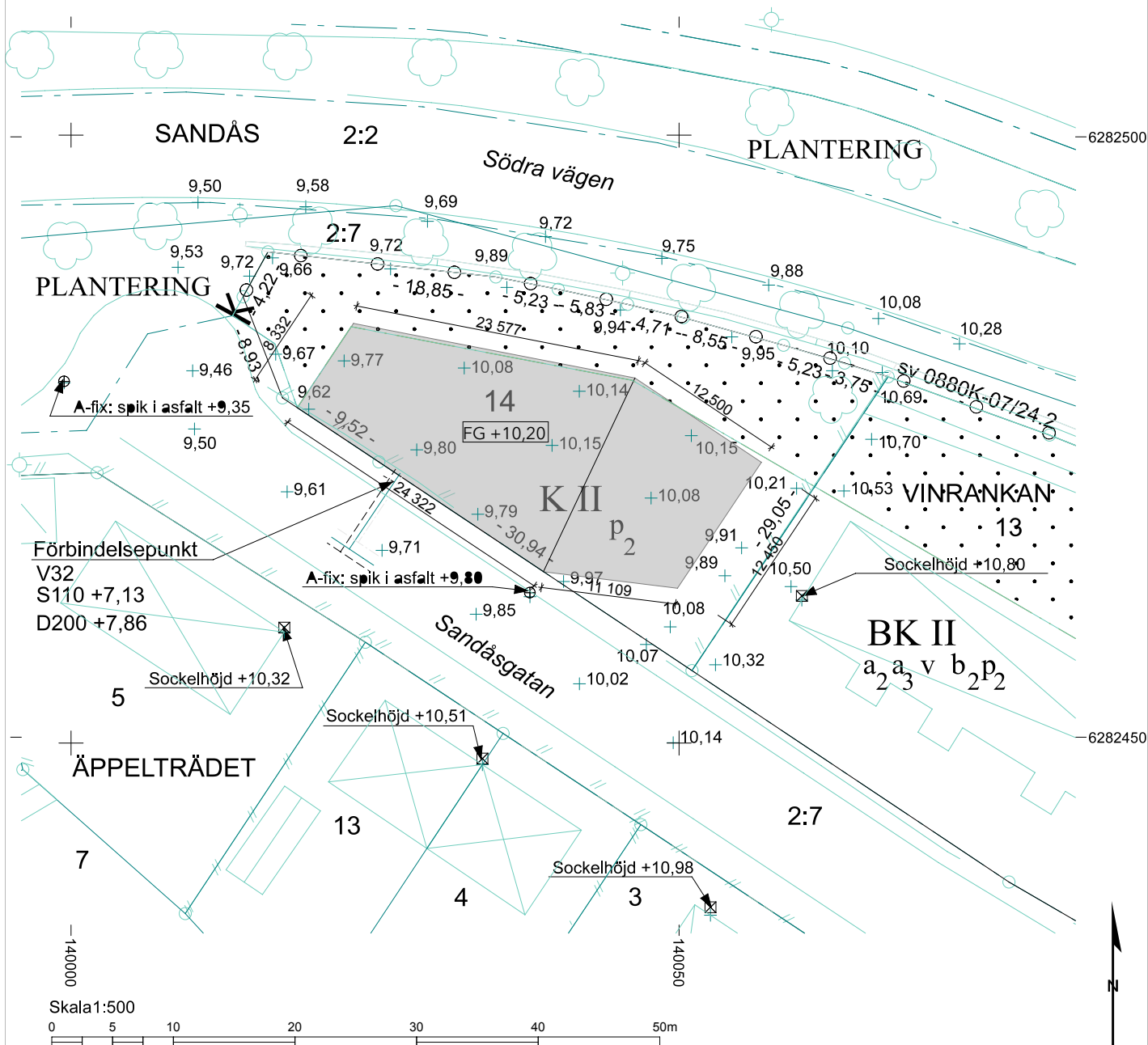
Uppdrämningsnivå i förbindelsepunkt S110 +7,98
D200 +9,79

⚠️! Dagvatten får ej tillföras spillvattenledningen.

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

Teckenförklaring:

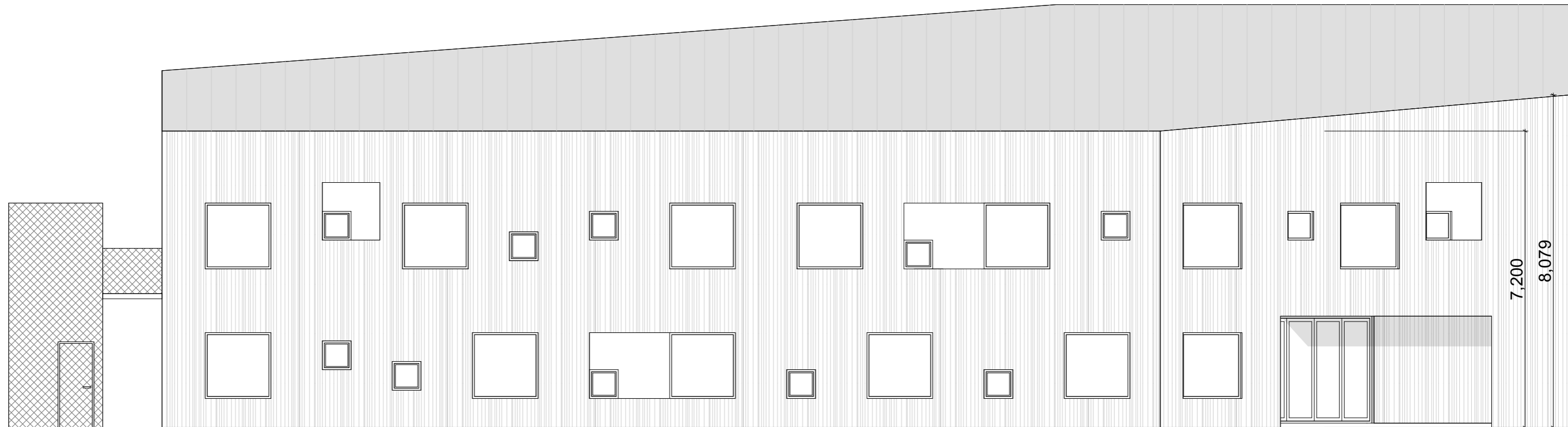
- | | | | |
|-------|--------------------------|-------|--------------------|
| ----- | Traktgräns | □ | Elskåp |
| ----- | Fasthetsgräns | + | Belysningsstolpe |
| ----- | Användningsgräns | lr | Ledningsrätt |
| ----- | Egenskapsgräns | +0.00 | Befintlig markhöjd |
| | Rättighetsgräns | | |
| □ | Marken får inte bebyggas | | |
| ⊕ | Utfartsförbud | | |



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: Alexander Larsson
Kartan upprättad av: Helena Andersson
Kartan kontrollerad av: Ronny Liljesson



FASAD MOT SYDVÄST

Förklaring:

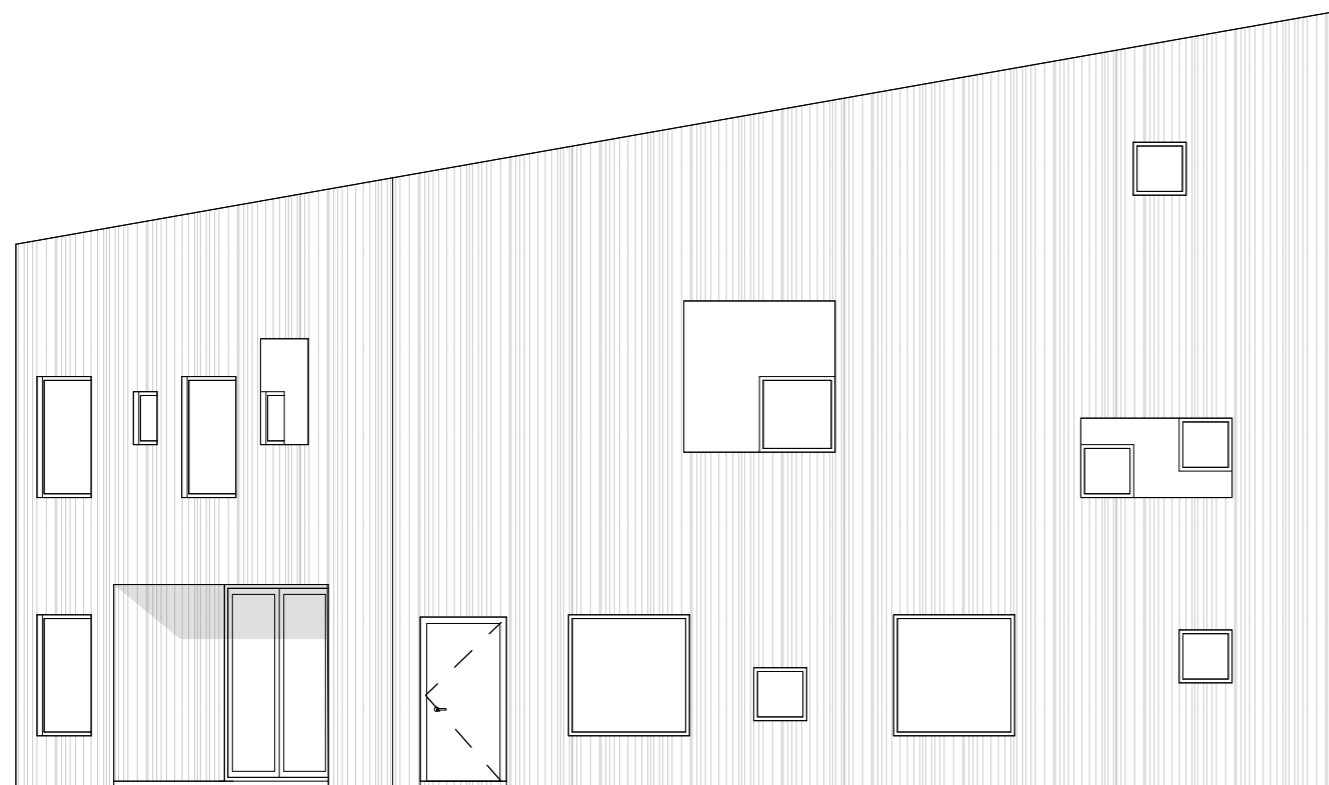
Byggnaden uppföres med stomme och fasad av betong.

Fasadmönster i relief typ: Reckli 2/175 Friesland

Fönster av aluminium i grönt (Pale Green) RAL 6021
Utrymningstrappa med inklädnad lackeras i RAL 6021

Tak: svart papp. (Taket kommer förses med solcellspaneler i svart)

Skylt i svart glas (LED-skärm) Text, logotyp mm enligt senare.

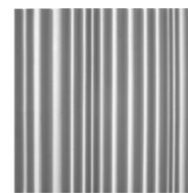


FASAD MOT SYDOST



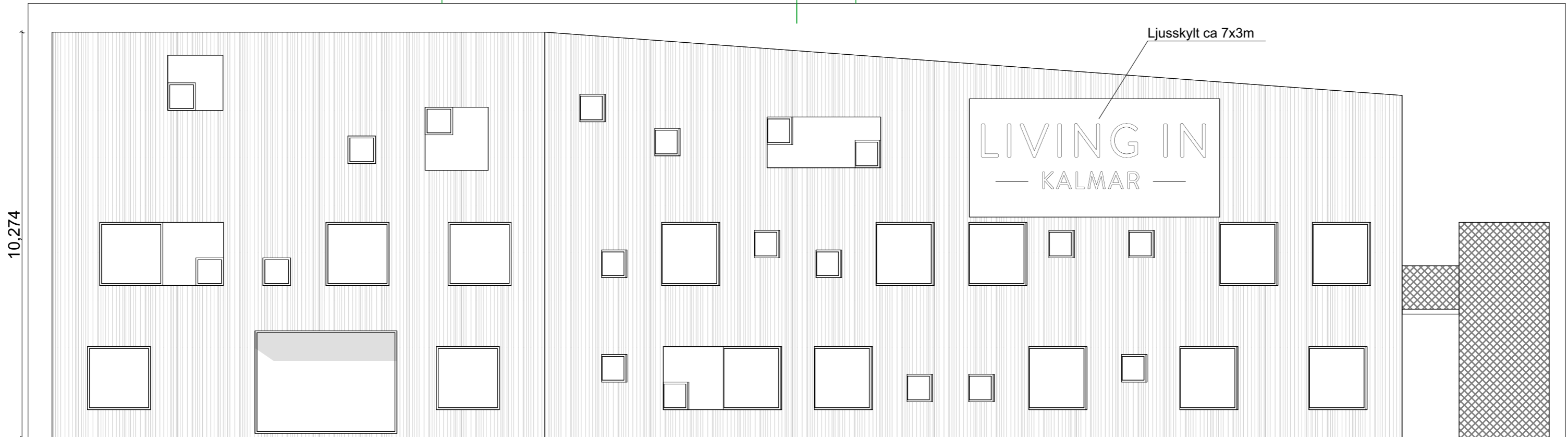
RECKLI
2/175 FRIESLAND

A rib pattern with a ribbed steel roof look, which is enlivened by the interplay of light and shadows. The distance between the elevations lies between 30 and 105 millimeters.

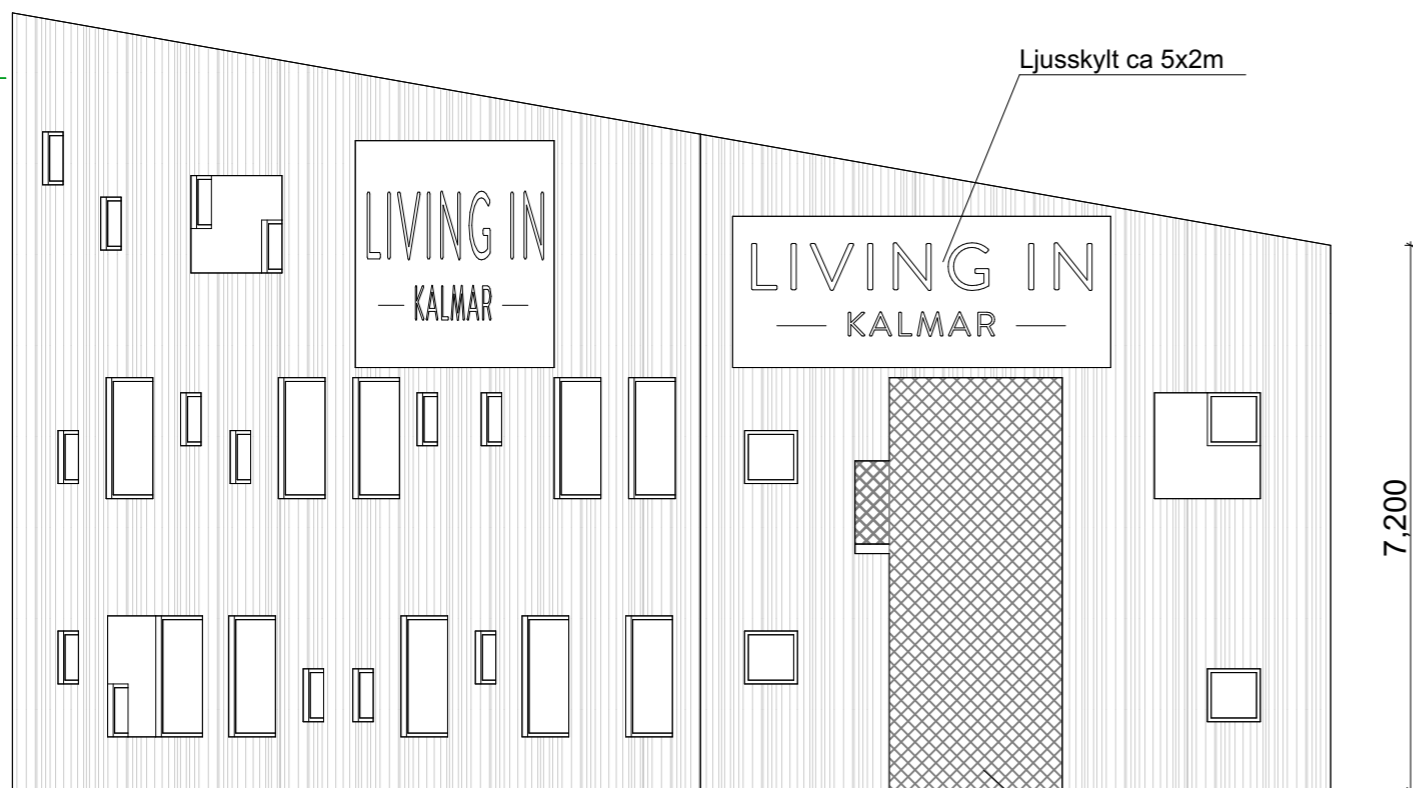


RELATIONSHANDLING	
BYGGHANDLING	
FÖRFRÅGNINGSUNDERLAG	
BYGGLOVSHANDLING	X
FÖRHANDSKOPIA	

BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	SIGN	DATUM
BYGGHERRE: EA Fastigheter AB, Kalmar				
Vinrankan 14, Kalmar Nybyggnation av hotell FASADER				
UPPDRAK NR	RITAD AV	HANDLÄGGARE		
	J.L	J.L		
DATUM	211111	ANSVARIG		
L ARKITEKTER AB Jungmansgatan 22D, 211 11 MALMÖ 070-300 34 84 jens@larkitekter.se www.larkitekter.se				
SKALA	NUMMER	BET		
1:100 (A3)	A:006			



FASAD MOT NORDÖST



FASAD MOT NORDVÄST

Förklaring:

Byggnaden uppföres med stomme och fasad av betong.

Fasadmönster i relief typ: Reckli 2/175 Friesland

Fönster av aluminium i grönt (Pale Green) RAL 6021
Utrymningstrappa med inklädnad lackeras i RAL 6021

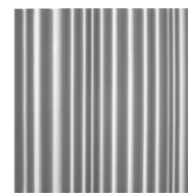
Tak: svart papp. (Taket kommer förses med solcellspaneler i svart)

Skylt i svart glas (LED-skärm) Text, logotyp mm enligt senare.

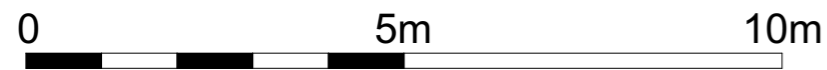


RECKLI 2/175 FRIESLAND

A rib pattern with a ribbed steel roof look, which is enlivened by the interplay of light and shadows. The distance between the elevations lies between 30 and 105 millimeters.



Inklädd utrymningstrappa i sträckmetall



RELATIONSHANDLING		UPPDRAK NR	RITAD AV	HANDLÄGGARE
BYGGHANDLING		DATUM	J.L	J.L
FÖRFRÅGNINGSUNDERLAG		211111	ANSVARIG	
BYGGLOVSHANDLING	X	L ARKITEKTER AB		
FÖRHANDSKOPIA		Jungmansgatan 22D, 211 11 MALMÖ 070-300 34 84 jens@larkitekter.se www.larkitekter.se		
		SKALA	NUMMER	BET
		1:100 (A3)	A:007	

BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	SIGN	DATUM
-----	-----	-----------------	------	-------

BYGGHERRE: EA Fastigheter AB, Kalmar

Vinrankan 14, Kalmar
Nybyggnation av hotell
FASADER



FASAD MOT SÖDER

Förklaring:

Byggnaden uppföres med stomme och fasad av betong.

Fasadmönster i relief typ: Reckli 2/175 Friesland

Fönster av aluminium i grönt (Pale Green) RAL 6021
Utrymningstrappa med inklädnad lackeras i RAL 6021

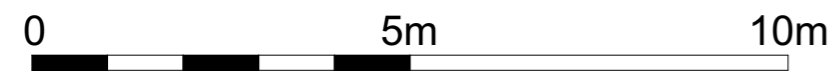
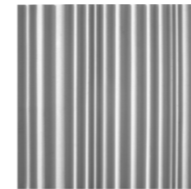
Tak: svart papp. (Taket kommer förses med solcellspaneler i svart)

Skylt i svart glas (LED-skärm) Text, logotyp mm enligt senare.



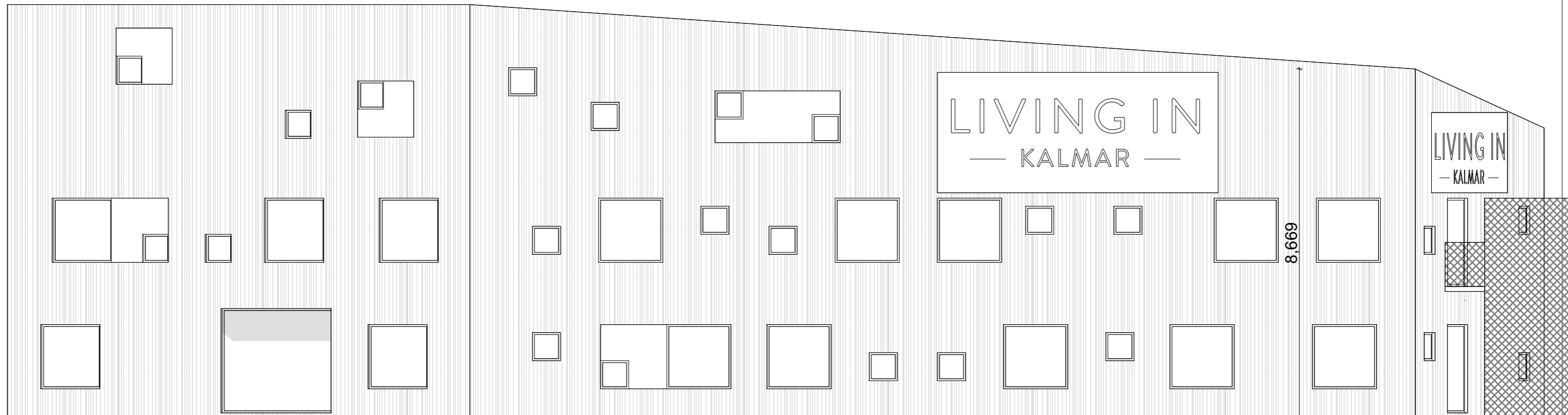
RECKLI 2/175 FRIESLAND

A rib pattern with a ribbed steel roof look, which is enlivened by the interplay of light and shadows. The distance between the elevations lies between 30 and 105 millimeters.



BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	SIGN	DATUM
BYGGHERRE: EA Fastigheter AB, Kalmar				
Vinrankan 14, Kalmar Nybyggnation av hotell FASAD				
UPPDRAG NR	RITAD AV	HANDLÄGGARE		
	J.L	J.L		
DATUM	211111	ANSVARIG		
L ARKITEKTER AB Jungmansgatan 22D, 211 11 MALMÖ 070-300 34 84 jens@larkitekter.se www.larkitekter.se				
SKALA	NUMMER	BET		
1:100 (A3)	A:008			

RELATIONSHANDLING	
BYGGHANDLING	
FÖRFRÅGNINGSUNDERLAG	
BYGGLOVSHANDLING	X
FÖRHANDSKOPIA	



FASAD MOT NORR

Förklaring:

Byggnaden uppföres med stomme och fasad av betong.

Fasadmönster i relief typ:
Reckli 2/175 Friesland

Fönster av aluminium i grönt (Pale Green) RAL 6021
Utrymningstrappa med inklädnad lackeras i RAL 6021

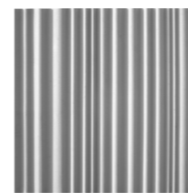
Tak: svart papp. (Taket kommer försees med solcellspaneler i svart)

Skylt i svart glas (LED-skärm) Text, logotyp mm enligt senare.



RECKLI
2/175 FRIESLAND

A rib pattern with a ribbed steel roof look, which is enlivened by the interplay of light and shadows. The distance between the elevations lies between 30 and 105 millimeters.



RELATIONSHANDLING	
BYGGHANDLING	
FÖRFRÅGNINGSUNDERLAG	
BYGGLOVSHANDLING	X
FÖRHANDSKOPIA	

BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	SIGN	DATUM
BYGGHERRE: EA Fastigheter AB, Kalmar				
Vinrankan 14, Kalmar Nybyggnation av hotell FASAD				
UPPDRAG NR	RITAD AV	HANDLÄGGARE		
	J.L	J.L		
DATUM	211111	ANSVARIG		
L ARKITEKTER AB Jungmansgatan 22D, 211 11 MALMÖ 070-300 34 84 jens@larkitekter.se www.larkitekter.se				
SKALA	NUMMER	BET		
1:100 (A3)	A:009			

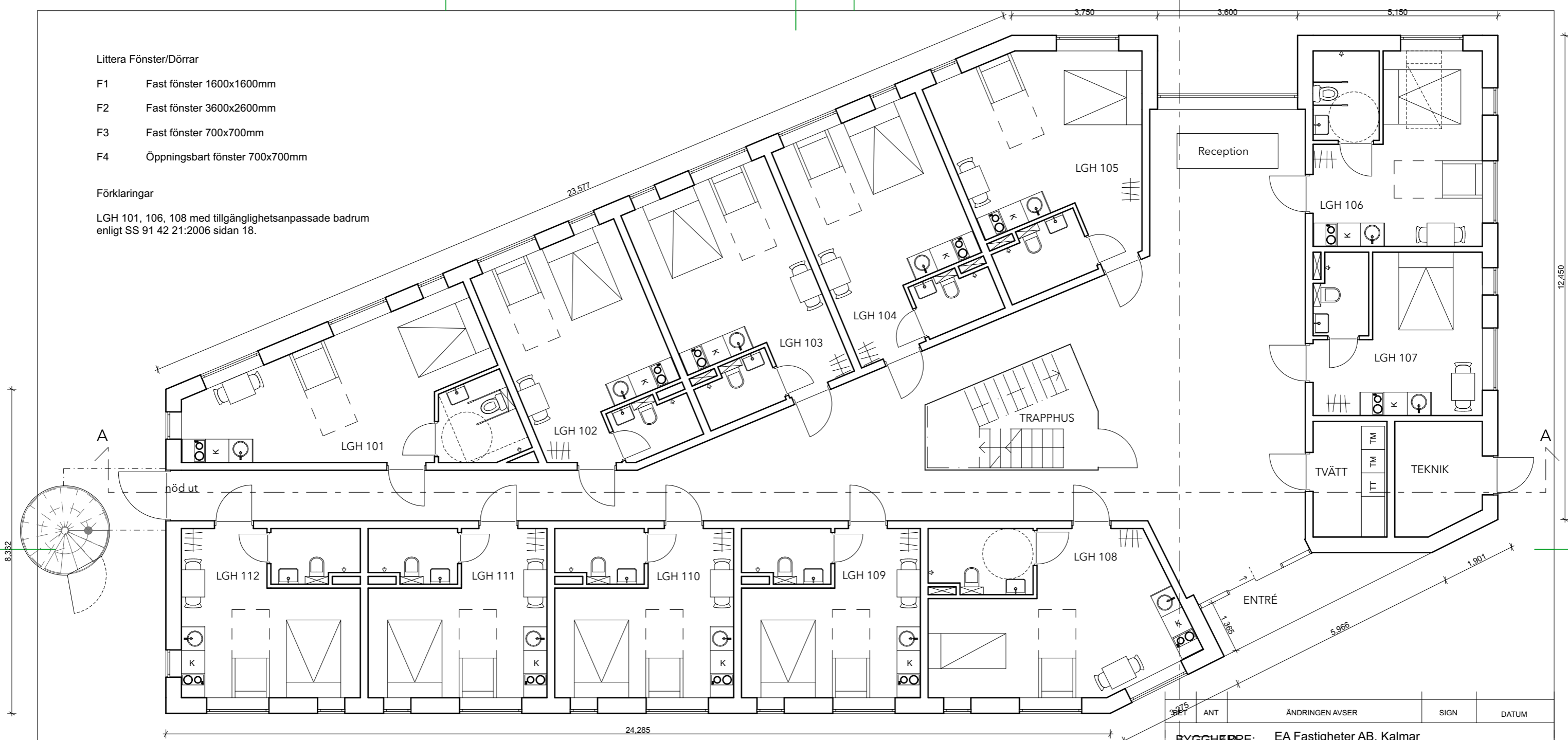


Littera Fönster/Dörrar

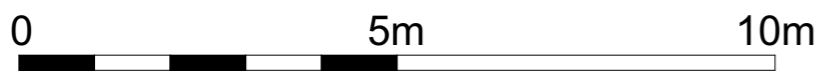
- F1 Fast fönster 1600x1600mm
- F2 Fast fönster 3600x2600mm
- F3 Fast fönster 700x700mm
- F4 Öppningsbart fönster 700x700mm

Förklaringar

LGH 101, 106, 108 med tillgänglighetsanpassade badrum enligt SS 91 42 21:2006 sidan 18.



ByA 473m²

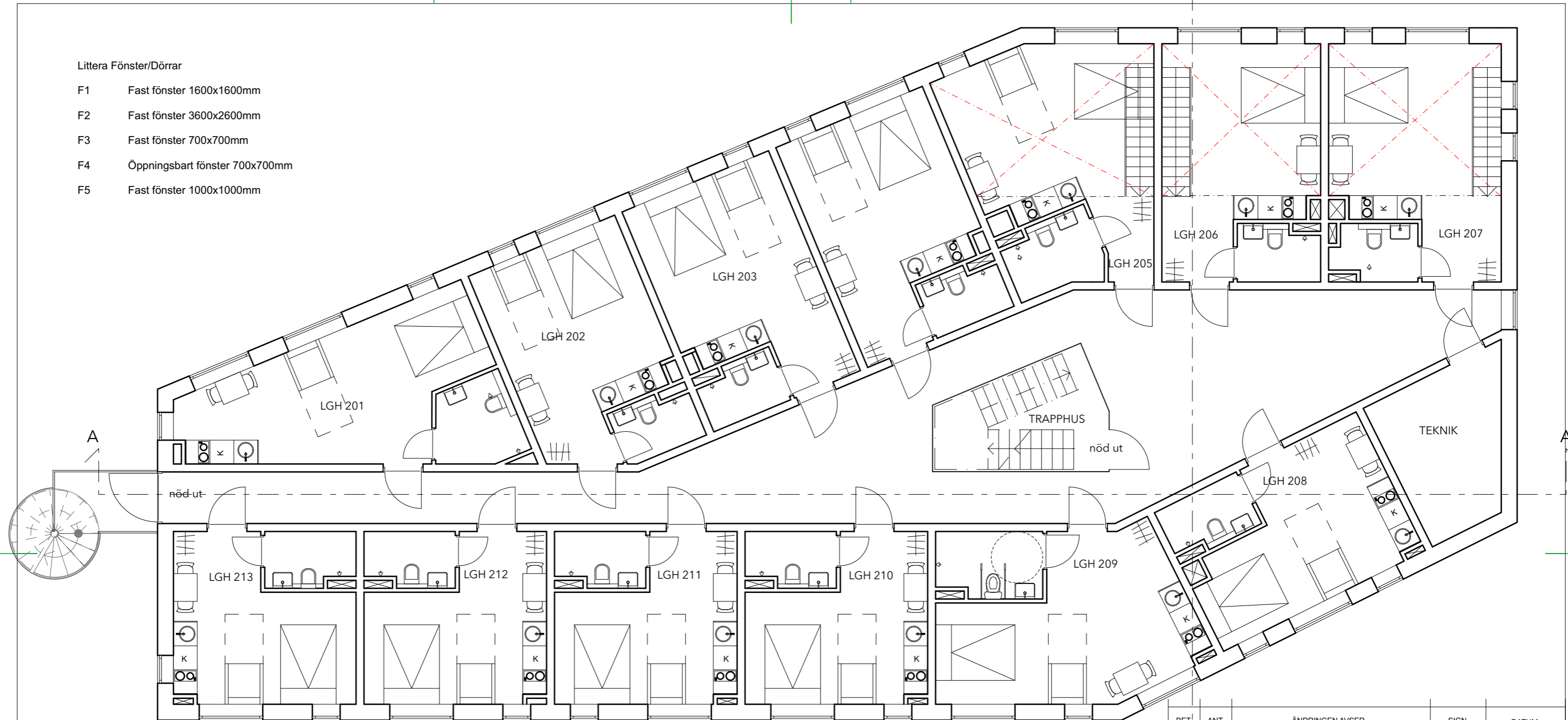


BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	SIGN	DATUM
BYGGHERR: EA Fastigheter AB, Kalmar				
Vinrankan 14, Kalmar Nybyggnation av hotell PLAN VÅNING 1				
UPPDRAG NR	RITAD AV	HANDLÄGGARE		
	J.L	J.L		
DATUM	ANSVARIG			
211111	L ARKITEKTER AB			
Jungmansgatan 22D, 211 11 MALMÖ 070-300 34 84 jens@larkitekter.se www.larkitekter.se				
SKALA	NUMMER	BET		
1:100 (A3)	A:002			

RELATIONSHANDLING	
BYGGHANDLING	
FÖRFRÅGNINGSUNDERLAG	
BYGGLOVSHANDLING	X
FÖRHANDSKOPIA	

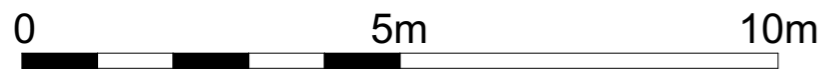
Littera Fönster/Dörrar

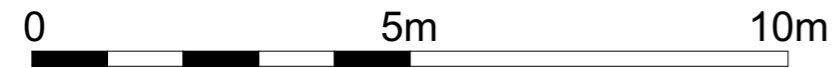
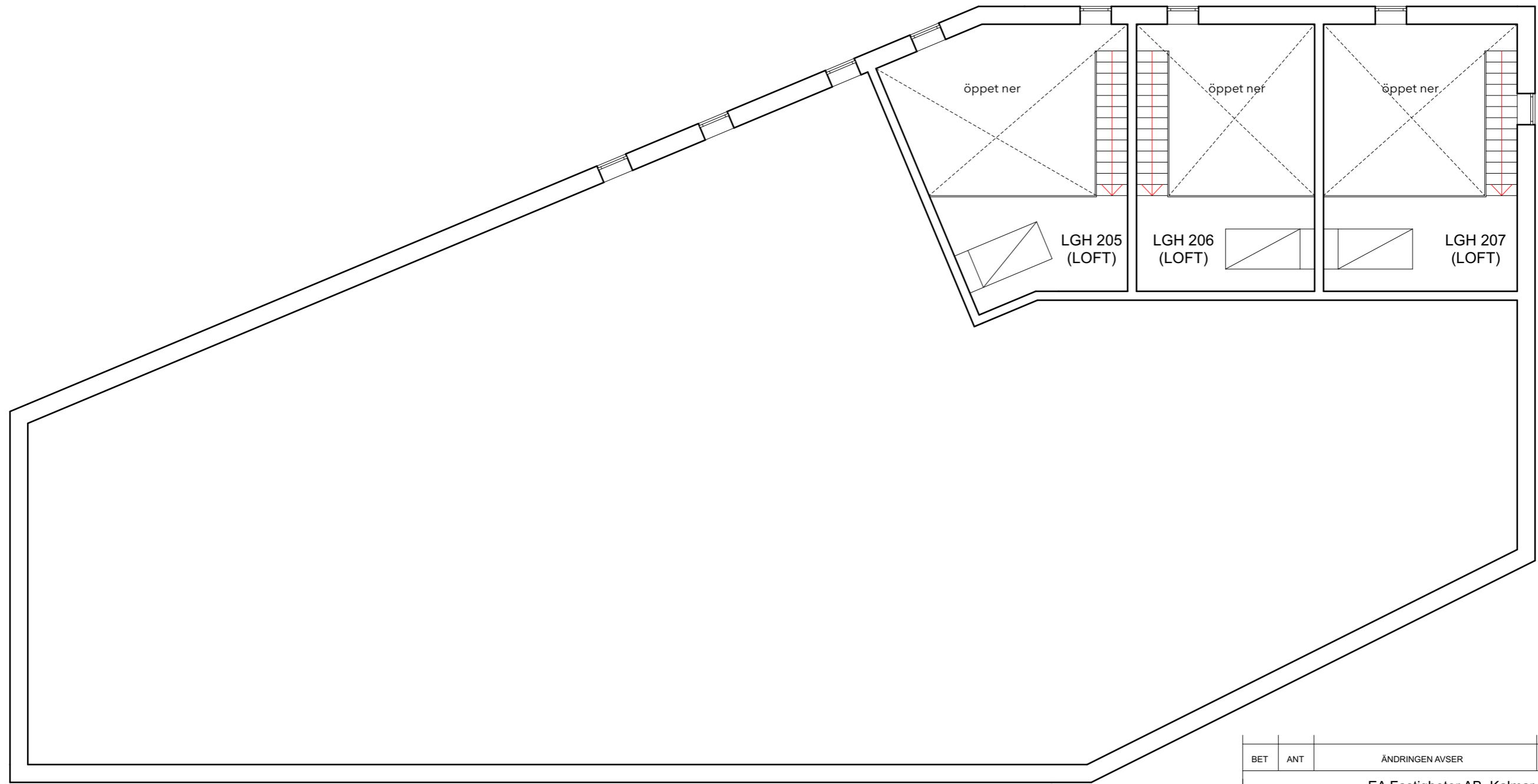
- F1 Fast fönster 1600x1600mm
- F2 Fast fönster 3600x2600mm
- F3 Fast fönster 700x700mm
- F4 Öppningsbart fönster 700x700mm
- F5 Fast fönster 1000x1000mm



RELATIONSHANDLING	
BYGGHANDLING	
FÖRFRÅGNINGSUNDERLAG	
BYGGLOVSHANDLING	X
FÖRHANDSKOPIA	

BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	SIGN	DATUM
BYGGHERR: EA Fastigheter AB, Kalmar				
Vinrankan 14, Kalmar Nybyggnation av hotell PLAN VÅNING 2				
UPPDRAG NR	RITAD AV	HANDLÄGGARE		
	J.L	J.L		
DATUM	ANSVARIG			
211111	L ARKITEKTER AB Jungmansgatan 22D, 211 11 MALMÖ 070-300 34 84 jens@larkitekter.se www.larkitekter.se			
SKALA	NUMMER	BET		
1:100 (A3)	A:003			





BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	SIGN	DATUM
		BYGGHERRE: EA Fastigheter AB, Kalmar		
Vinrankan 14, Kalmar Nybyggnation av hotell PLAN VÅNING 3				
UPPDRAG NR	RITAD AV	HANDLÄGGARE		
	J.L	J.L		
DATUM	211111	ANSVARIG		
L ARKITEKTER AB Jungmansgatan 22D, 211 11 MALMÖ 070-300 34 84 jens@larkitekter.se www.larkitekter.se				
SKALA	NUMMER	BET		
1:100 (A3)	A:004			

RELATIONSHANDLING	
BYGGHANDLING	
FÖRFRÅGNINGSUNDERLAG	
BYGGLOVSHANDLING	X
FÖRHANDSKOPIA	

Parkeringsutredning bilplatser

BTA 935m²

Parkeringsnorm 1+14 (Zon A)

Antal parkeringar: $0,935 \times 15 = 14\text{st BPL}$

#1. Reduktion Kollektivtrafik (busshållplats inom 300m) 10%

$14 \times 0,9 = 12,6 \text{ BPL}$

Reduktion samnyttjande (0,8 för hotell natt)

$12,6 \times 0,8 = 10 \text{ BPL}$

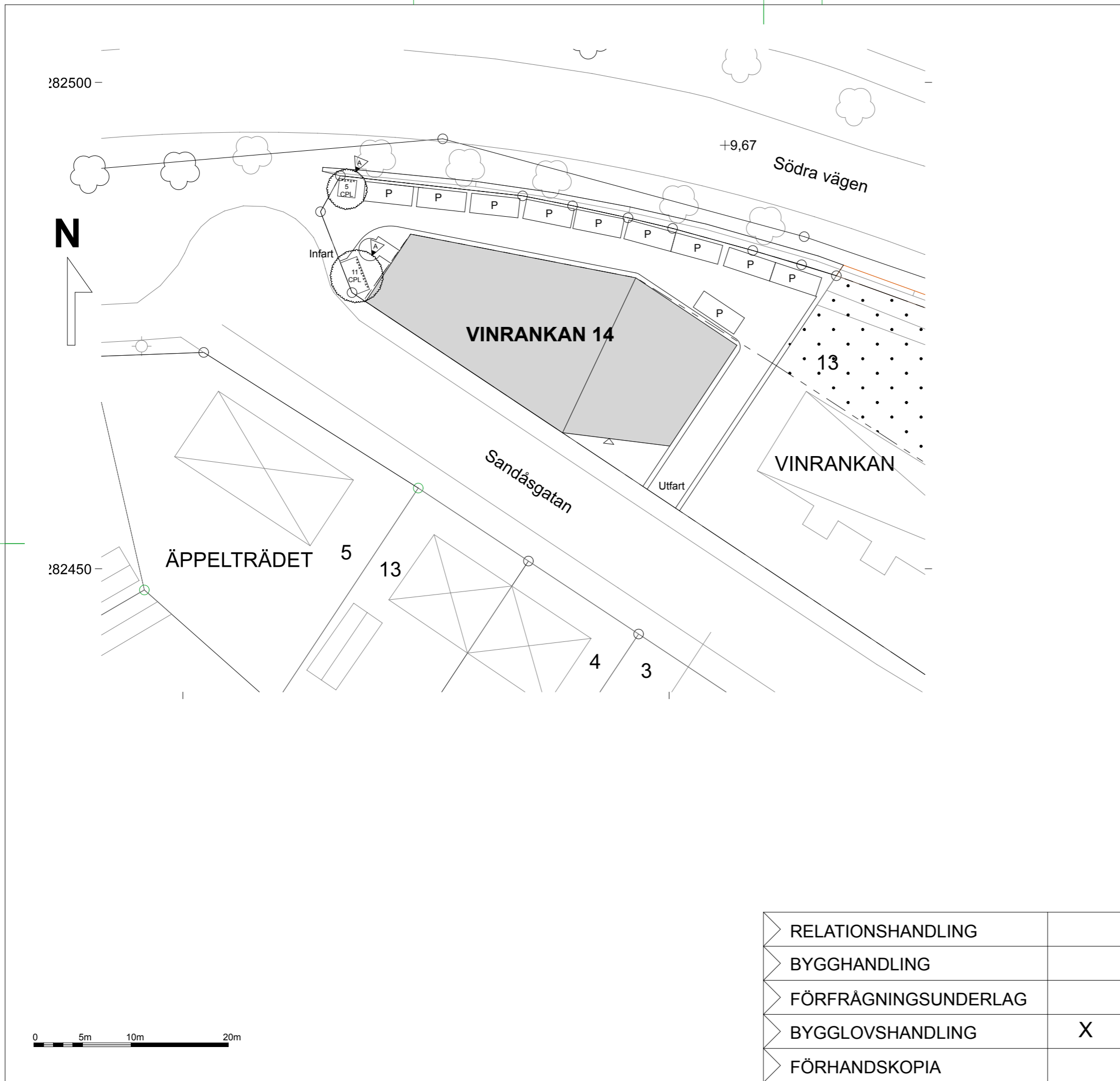
Parkeringsutredning Cykelplatser

BTA 935m²

Parkeringsnorm 2+15 (Zon A)

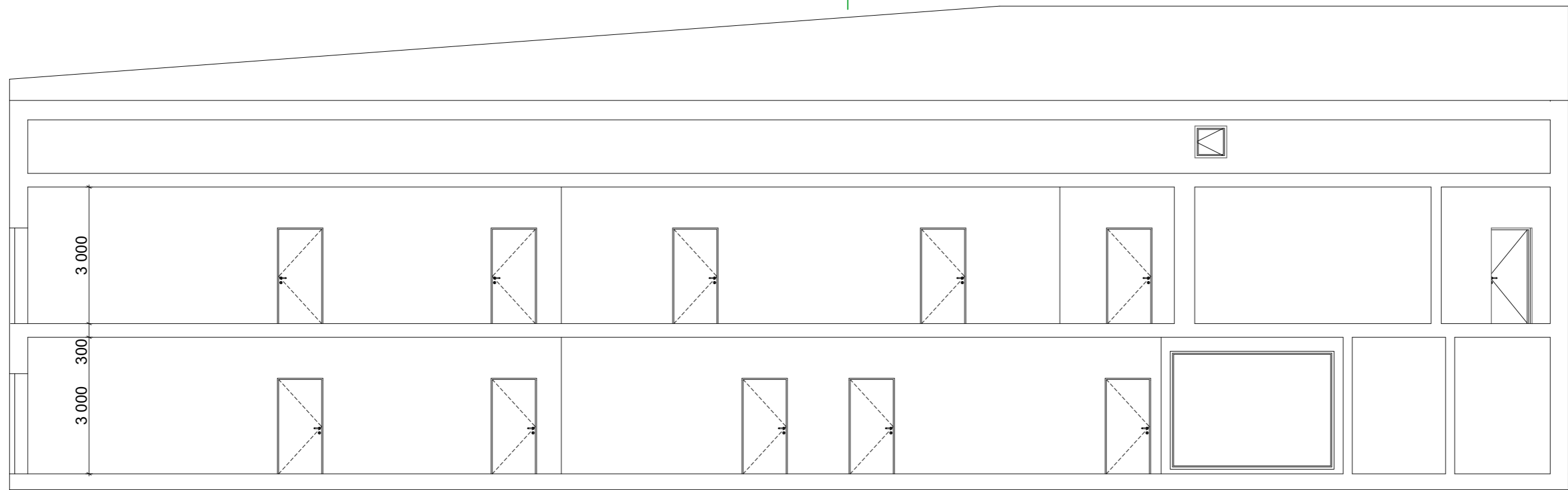
Antal parkeringar: $0,935 \times 17 = 16\text{st CPL}$

*BPL = Bilplatser, CPL = Cykelplatser

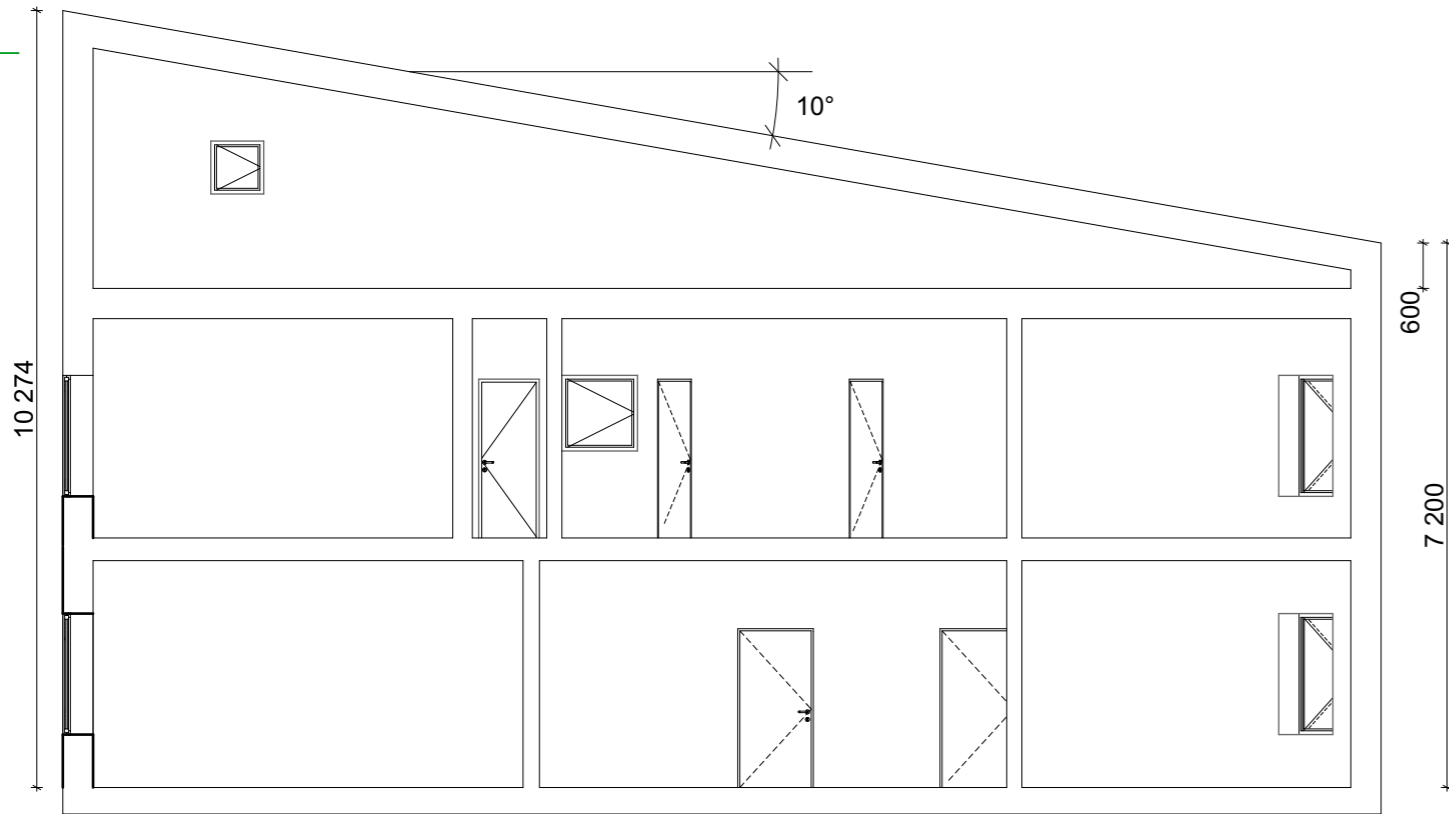


A		2 Cykelparkeringar		JL	211209
BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	SIGN	DATUM	
BYGGHERRE: EA Fastigheter AB, Kalmar					
Vinrankan 14, Kalmar Nybyggnation av hotell SITUATIONSPLAN					
UPPDRAG NR		RITAD AV		HANDLÄGGARE	
		J.L		J.L	
DATUM		ANSVARIG			
211111		L ARKITEKTER AB Jungmansgatan 22D, 211 11 MALMÖ 070-300 34 84 jens@larkitekter.se www.larkitekter.se			
SKALA		NUMMER		BET	
1:400 (A3)		A:001			

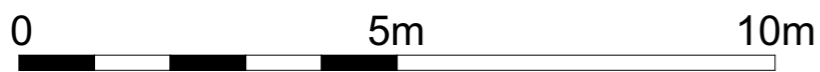
RELATIONSHANDLING	
BYGGHANDLING	
FÖRFRÅGNINGSUNDERLAG	
BYGGLOVSHANDLING	X
FÖRHANDSKOPIA	



SEKTION A-A



SEKTION B-B



RELATIONSHANDLING	
BYGGHANDLING	
FÖRFRÅGNINGSUNDERLAG	
BYGGLOVSHANDLING	X
FÖRHANDSKOPIA	

BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	SIGN	DATUM
BYGGHERRE: EA Fastigheter AB, Kalmar				
Vinrankan 14, Kalmar Nybyggnation av hotell SEKTIONER				
UPPDRAG NR	RITAD AV	HANDLÄGGARE		
	J.L	J.L		
DATUM	211111	ANSVARIG		
L ARKITEKTER AB Jungmansgatan 22D, 211 11 MALMÖ 070-300 34 84 jens@larkitekter.se www.larkitekter.se				
SKALA	1:100 (A3)	NUMMER	A:005	
			BET	