

Handläggare
Madeleine Westervind
Bygglövshandläggare

TJÄNSTESKRIVELSE

Datum 2024-04-05
Ärendebeteckning SBN 2024/0045

Samhällsbyggnadsnämnden

Släggan 4, Bygglövsbeslut för tillbyggnad av industribyggnad (2023-7339)

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden avslår bygglov för tillbyggnad av industribyggnad 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 (9:31b-c §§ PBL).

Avgift

Avgift för ärendet är 23 673 kronor i enlighet med taxa antagen av kommunfullmäktige 2022-12-19.

Skäl till beslut

Samhällsbyggnadskontoret anser att åtgärden avviker från detaljplanen avseende placering.

Detaljplanen anger att byggnaden ska placeras minst 4,5 meter från gräns mot granntomt. Sökt tillbyggnad placeras på ett avstånd om ca. 1,0 meter från den södra fastighetsgränsen och på ett avstånd om 0,6 meter från den östra gränsen.

Frågan är om detta utgör en liten avvikelse som kan godtas enligt 9 kap. 31 b § första stycket 1 PBL. 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. Av betydelse vid denna bedömning är bland annat hur stor del av den aktuella tillbyggnaden som kommer att vara placerad närmare tomtgränsen än 4,5 meter och om överträdelsen är föranledd av t. ex. byggnadstekniska skäl (Se t. ex. rättsfallen RÅ 1990 ref. 53 II och MÖD 2018:4.)

Sökt tillbyggnad placeras 3,5 meter för nära fastighetsgränsen mot söder och 3,9 meter för nära gränsen mot öster. Samhällsbyggnadsnämnden gör bedömningen att det inte är fråga om en liten avvikelse från plan med hänsyn till avvikelens omfattning samt att det funnits möjlighet att anpassa åtgärden till ett planenligt utförande. Inte heller har framkommit att avvikelsen har behövts av byggnadstekniska skäl.

Den 22 oktober 2020 beslutade samhällsbyggnadsnämnden att ge bygglov för en tillbyggnad på aktuell fastighet. Tillbyggnaden placerades på prickad mark samt närmare tomtgräns än 4,5 meter, i strid mot planens bestämmelser. Nämnden ansåg att bygglov kunde beviljas med liten avvikelse med stöd av 9 kap. 31 b § PBL.

Samhällsbyggnadsnämndens samlade bedömning är att avvikelsen inte kan ses som en liten avvikelse enligt 9 kap. 31 b plan- och bygglagen, varför bygglov ska avslås.

Beskrivning av ärendet

Sökt åtgärd

Ärendet avser tillbyggnad av industribyggnad med en byggnadsarea om 156 m². Tillbyggnaden görs på byggnadens östra gavel i två våningsplan och omfattar verkstad för plåtbearbetning samt förråd.

Tillbyggnaden ges en fasadbeklädnad av plåt i grå kulör (RAL 9007) med fyra olika utföranden. Två av typerna är perforerade, en är slät och en annan är falsad. Bakom plåten finns belysning i varmvitt ljus. Tak bekläds med material av plåt, vilket motsvarar takbeklädnad på befintlig byggnad.

På fasad mot söder placeras en skylt som är 2,0 m hög och 5,1 m bred. Skylten utförs i lackerad plåt. Bakgrund är ljusgrå (NCS S 2502-Y) och bokstäver är mörkgrå (NCS S 5502-Y). Skylten innehåller belysning med en maximal ljusstyrka om 200 cd/m². Det finns även en dimmer i skylten för att reglera ljusstyrkan.

På byggnadens östra långsida under befintligt skärmtak byggs halva ytan in för ett kallförråd.

Planförutsättningar

Det aktuella området omfattas av detaljplan 0880K-P90/22. Bestämmelserna innebär bland annat att området är avsett för industri. Högsta byggnadshöjd är 7,6 meter. Byggnad ska placeras minst 4,5 meter från gräns mot granntomt. Prickad mark får inte bebyggas.

Yttranden

Ärendet har remitterats till Trafikverket som inte har någon erinran mot att bygglov ges.

Åtgärden är sådan att berörda har underrättats om ansökan och getts tillfälle att yttra sig enligt 9 kap. 25 § PBL. Ägare av Släggan 3, Släggan 5, Släggan 6, Släggan 7 och Hagbygårde 2:2 har bedömts vara berörda.

Synpunkter har inkommit från Kalmar kommuns Mark- och exploateringsenhet, markägare till Hagbygärde 2:2. De anför att byggnationen bör placeras minst en meter från fastighetsgräns så att skötsel och underhåll av byggnaden kan ske inom egen fastighet.

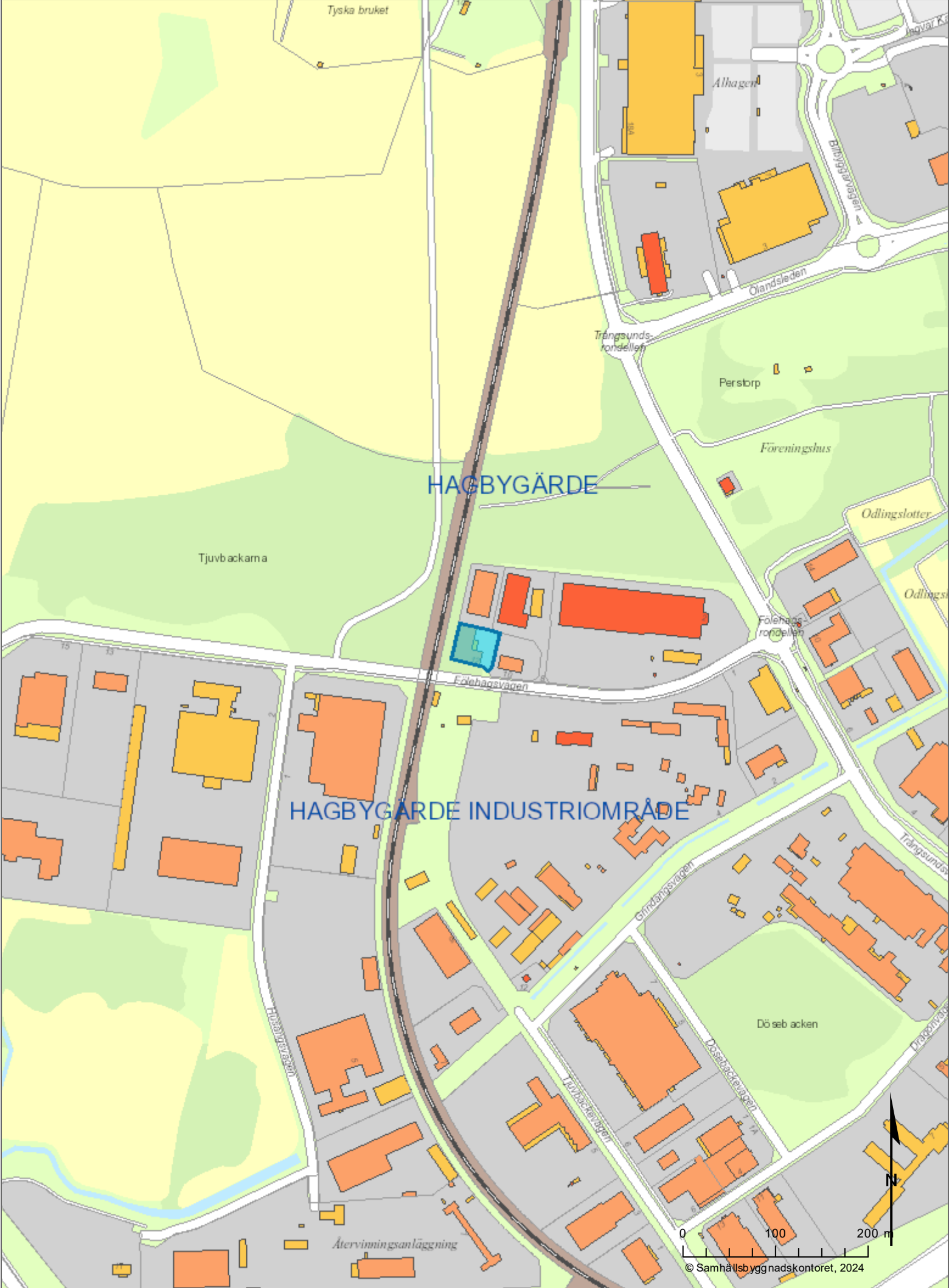
Sökanden har haft möjlighet att bemöta yttrandet och har valt att tillgodose synpunkterna och flyttat åtgärdens placering till ett avstånd om ca. 1,0 meter från den södra fastighetsgränsen mot Hagbygärde 2:2

Upplysningar

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

Bilagor

- Nybyggnadskarta 2024-04-22
- Planritning 2024-04-05
- Fasad- och sektionsritning 2024-04-05
- Skyltbeskrivning 2024-02-23
- Yttrande från sökanden 2024-02-22
- Hur man överklagar





Kalmar kommun

Förenklad nybyggnadskarta över Släggan 4

Upprättad på samhällsbyggnadskontoret/
verksamhet stadsingenjör 2024-04-17

Adress och fastighet

Adress: Fölehagsvägen 12
Fastighetens areal: 1814 kvadratmeter

Andel i: Släggan ga:1 väg

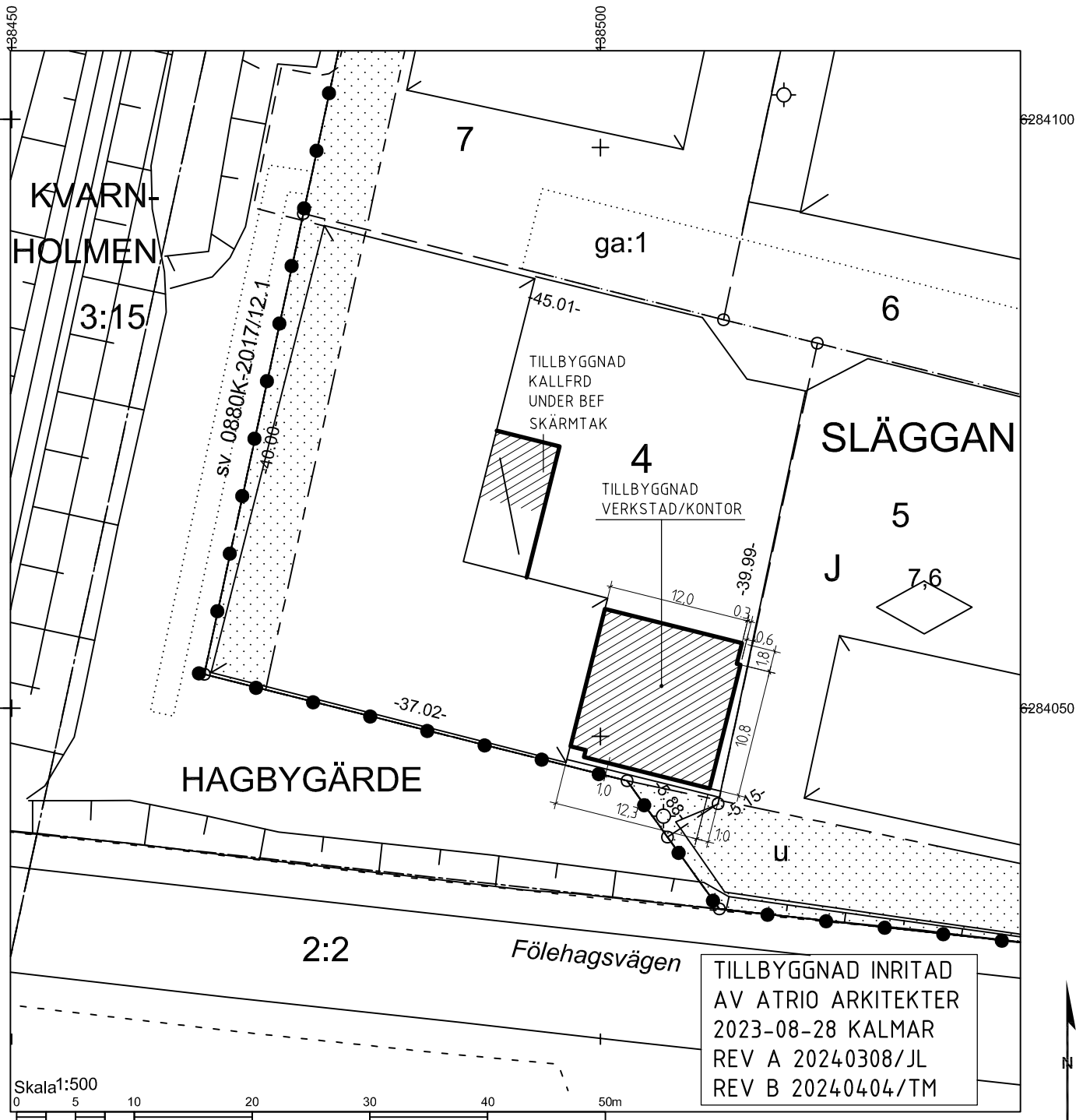
Planer och bestämmelser

Detaljplan: 1990-05-16, 0880K-P90/22
Genomförandetiden har gått ut.
Planbestämmelser se bil A

Teckenförklaring:

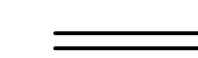
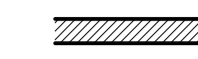
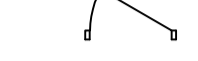


- — — — — Traktgräns
- — — — — Fastighetsgräns
- - - - - Användningsgräns
- - - - - Egenskapsgräns
- - ● - Stängsel skall finnas
- // — — — — — Staket
- u Marken skall vara tillgänglig för allmänna allmänna underjordiska ledningar
- • • Marken får inte bebyggas

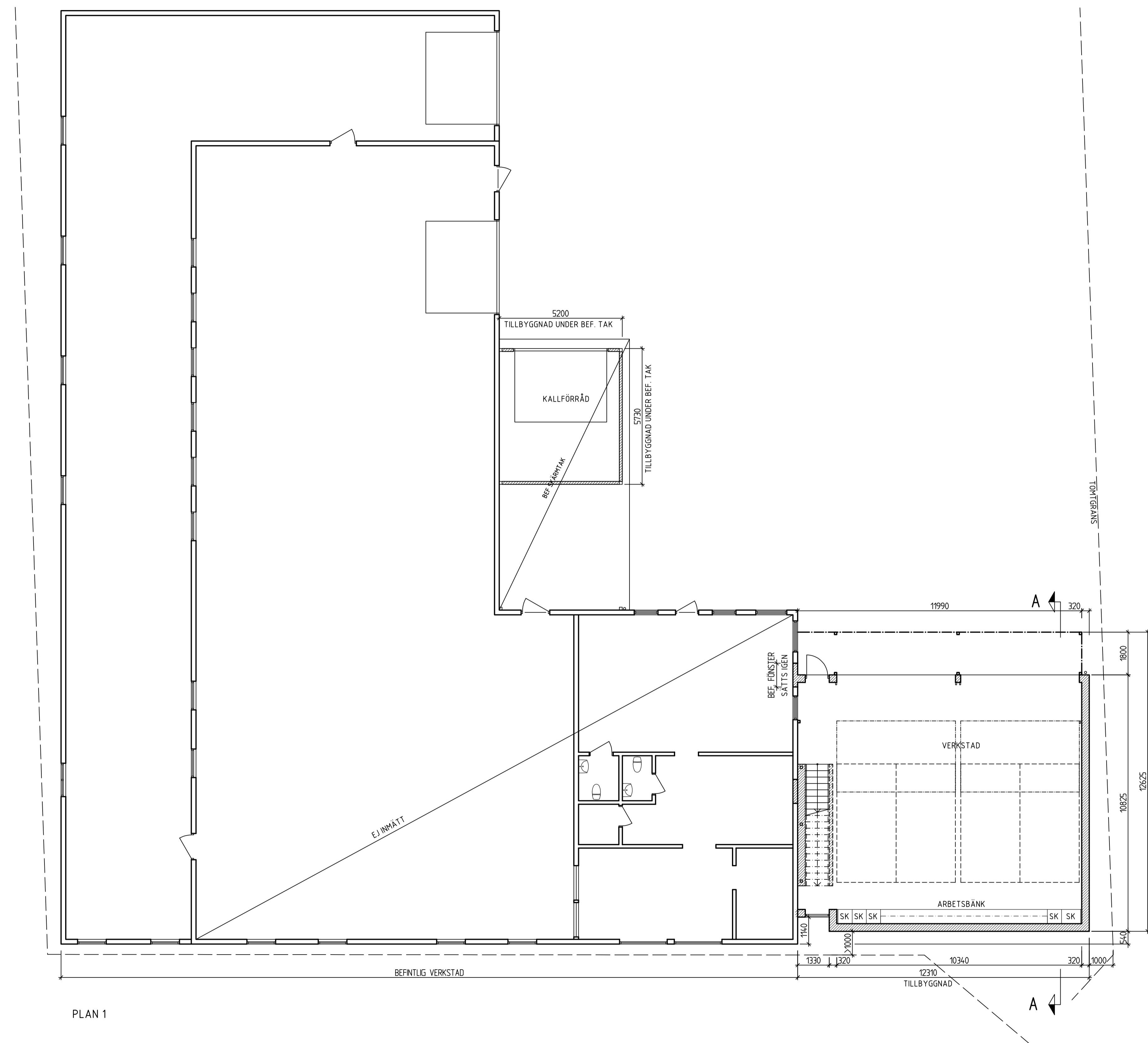
Obs! Rita in planerad åtgärd i Modelspace för att få korrekta mått.



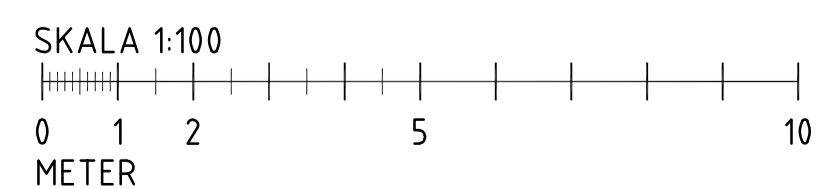
<p>Byggherrens uppgifter: Föreslagen höjd för källargolv ök+..... färdigt golv/sockelhöjd +.....</p>	<p>Format för utskrift: A4S Koordinatsystem plan: SWEREF 99 16 30 Koordinatsystem höjd: RH 2000</p>	<p>Mätning utförd av: Per Alfredsson Kartan upprättad av: Helena Andersson Kartan kontrollerad av: Ronny Liljesson</p>
--	---	--

FÖRKLARINGAR:

-  BEF. VÄGGAR
-  NYA VÄGGAR
-  BEF. DÖRR
-  NY DÖRR
-  FASTIGHETSGRÄNS

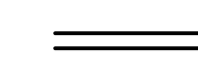
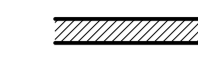
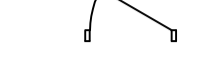




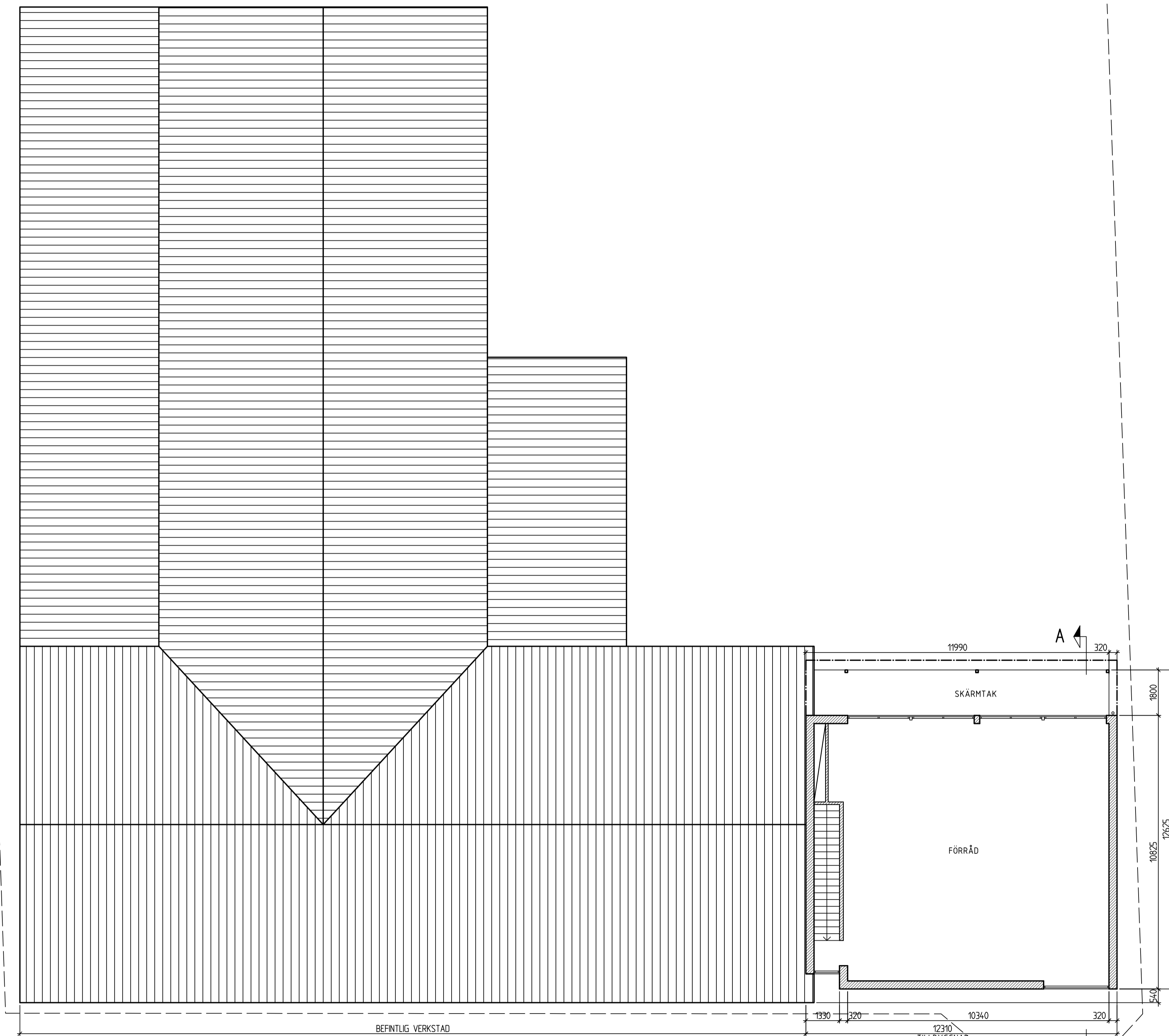
PLAN 1



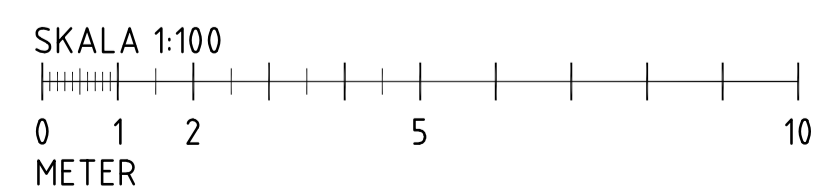
A	TILLBYGGNAD FLYTTAS MOT NORR	2024-04-04	TM
BET	ANDRKEN AVSER	DATUM	SKR
BYGGLOVHANDLING			
KV. SLÄGGAN 4 KALMAR			
KRAFSLÖSA PLÅTSLAGERI			
ATRIO arkitekter			
<small>SÖDRA VALLGATAN 18, 392 31 KALMAR TEL 040-42 49 60 WEBB www.atrio.se</small>			
UPPDRAG NR 5355	RTAD AV KB	HANDLÄGGARE Johan Lunde	
DATUM 2023-10-25	ANSVARE Johan Lunde		
TILLBYGGNAD VERKSTAD/KONTOR PLAN 1			
SKALA A1 1:100	RTINGSNUMMER A-40.1-100	BET A	

FÖRKLARINGAR:

-  BEF. VÄGGAR
-  NYA VÄGGAR
-  BEF. DÖRR
-  NY DÖRR
-  FASTIGHETSGRÄNS



PLAN 2



B	TILLBYGGNAD FLYTTAS MOT NÖRR	2024-04-04	TM
A	BALKONG OCH WC BORTTAGNA	2024-02-12	JL
BET	ANT	ANDRISKEN AVSER	DATUM
			SGN

BYGGLOVHANDLING

KV. SLÄGGAN 4
KALMAR

KRAFTSLÖSA
PLÅTSLAGERI

ATRIO arkitekter
SÖDRA VALLGATAN 18, 392 31 KALMAR TEL 0480-42 49 80 WEBB www.atrio.se

LEFFRAG NR	RTAD AV	HANDELSÄGARE
5355	KB	Johan Lunde
DATUM	ANSVARE	
2023-10-25	Johan Lunde	

TILLBYGGNAD VERKSTAD/KONTOR
PLAN 2

SKALA A1	RITNINGSNUMMER	BET
1:100	A-40.1-200	B

FÖRKLARINGAR:

YTTERVÄGGAR:
SANDWICHPANELFASADER ELLER MOTSVARANDE MED
BEKLÄDNAD (SE NEDAN)
KULÖR UTV. RAL 9007 (Mörk silvermetallik)

FASADBEKLÄDNAD:

FASADPLÅT:
KULÖR RAL 9007 (Mörk silvermetallik)
Typ 1: PERFORERAD PLÅT 10%
PROFILERING I HORIZONTAL RIKTNING

Typ 2: PERFORERAD PLÅT 15%
PROFILERING I VERTIKAL RIKTNING

Typ 3: SLÅT PLÅT UTAN PERFORERING

Typ 4: FALSAD PLÅT LIKA BEF. BYGGNAD

PERFORERADE PLÅTAR BAKBELYSSES MED
VARMVITT LJUS.

FASADSKYLTV 2,0 x 5,1 m
BELYST, LACKERAD PLÅT
NCS 2502-Y MED BOKSTÄVER 5502-Y

TAK: PLÅT LIKA BEF. BYGGNAD

DÖRRAR, FASTA METALLPARTIER, SKJUTPARTIER:

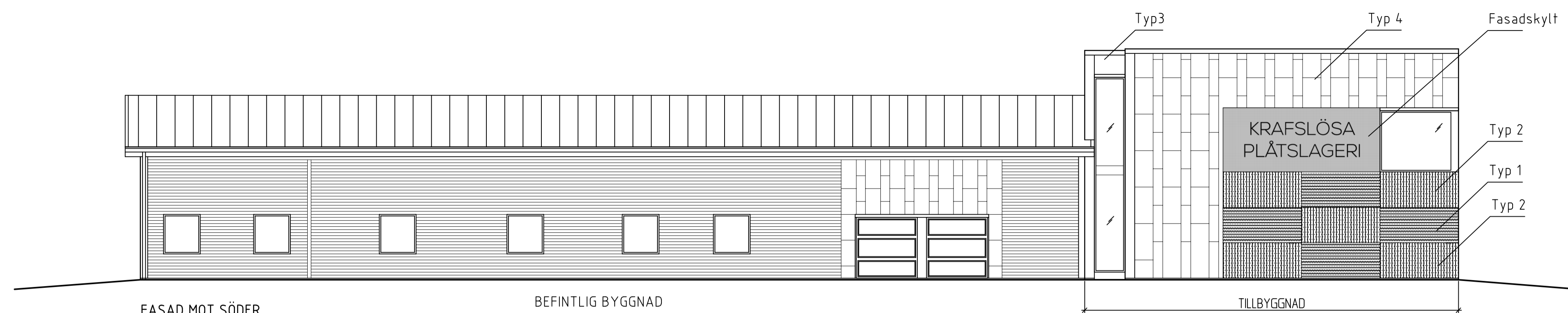
KULÖR LIKA METALLPARTIER I BEF. BYGGNAD.

PORTAR:

KULÖR LIKA PORTAR I BEF. BYGGNAD.

HÄNGRÄNNOR, STUPRÖR:

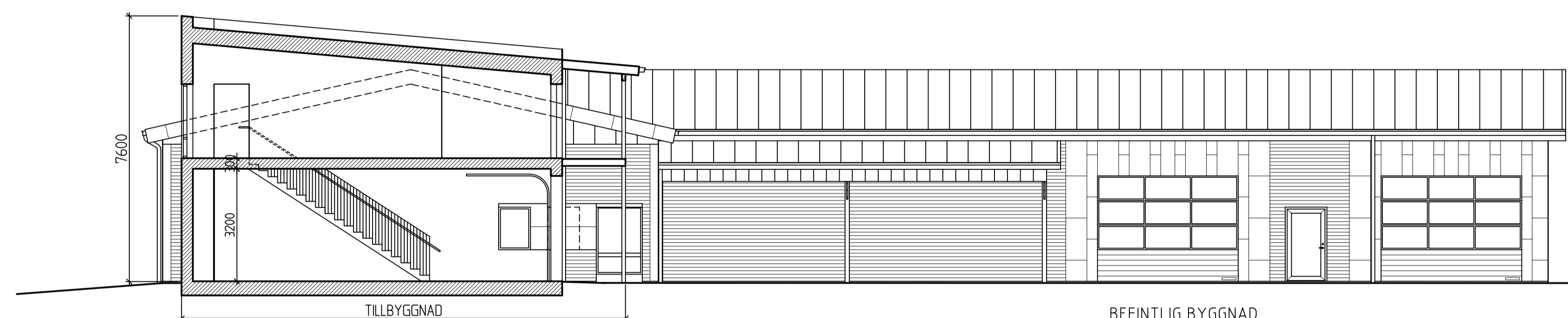
LIKA BEF. BYGGNAD



FASAD MOT SÖDER

BEFINTLIG BYGGNAD

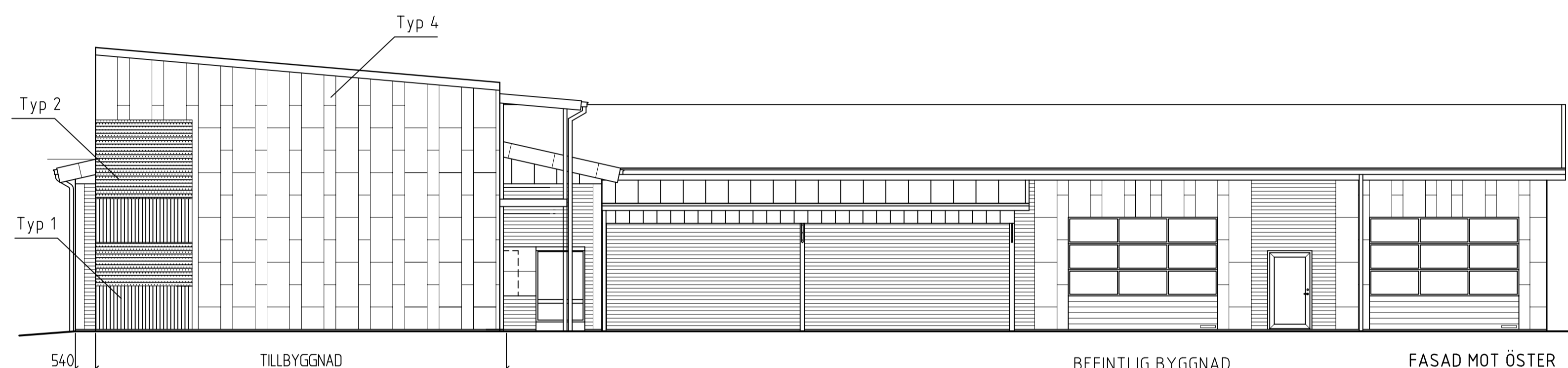
TILLBYGGNAD



SEKTION A-A

TILLBYGGNAD

BEFINTLIG BYGGNAD



540

TILLBYGGNAD

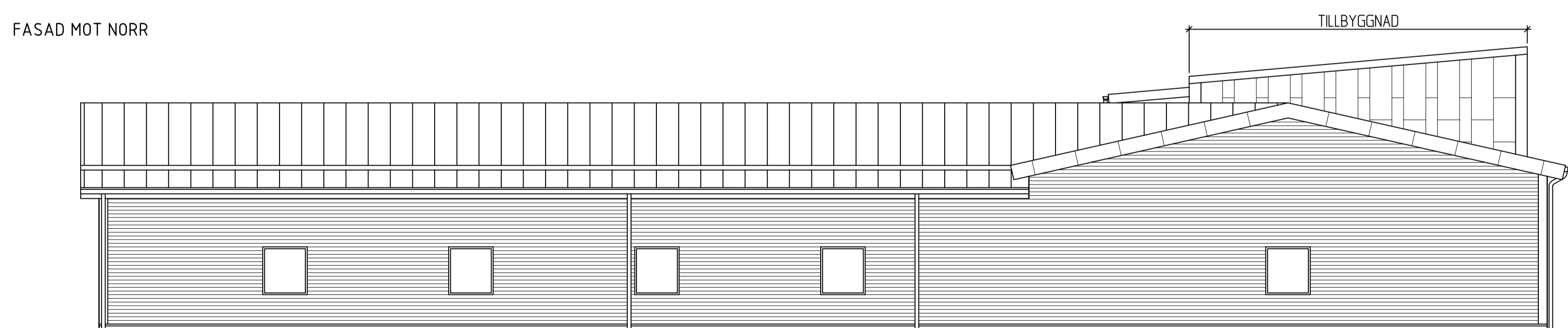
BEFINTLIG BYGGNAD

FASAD MOT ÖSTER



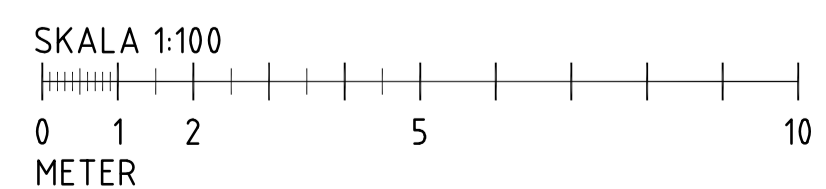
FASAD MOT NORR

TILLBYGGNAD



BEFINTLIG BYGGNAD

FASAD MOT VÄSTER



D	TILLBYGGNAD FLYTTAS MOT NORR	2024-04-04	TM
C	FASADSKYLTV	2024-02-22	JL
B	FASADUTFORMNING TILLBYGGNAD	2024-02-12	JL
A	FASADPLÅT	2024-01-18	JL
BET	ANT	ANDRINGSÄNSER	DATUM
			SGN

BYGGLOVHANDLING

KV. SLÄGGAN 4
KALMAR

KRAFSLÖSA
PLÅTSLAGERI

ATRIO arkitekter
SÖDRA VALLGATAN 18, 392 31 KALMAR TEL 0482-42 49 80 WEBB www.atrio.se

UPPDRAG NR	RTID AV	HANDLÄGGARE
5355	KB	Johan Lunde
DATUM	ANSVARE	
2023-10-25	Johan Lunde	

TILLBYGGNAD VERKSTAD/KONTOR
FASADER, SEKTION

SKALA A1	RITINGSNUMMER	I BET
1:100	A-40.3-001	D

Släggan 4

Beskrivning av fasadskyltens ljusstyrka

Skylten på fasaden mot söder innehåller belysning med en maximal ljusstyrka om 200 cd/m².
Det finns även en dimmer i skylten för att reglera ljusstyrkan.

Yttrande inför beslut om bygglov

Vi har efter begäran från kommunen reviderat bygglovhandlingar för tillbyggnad av industrilokal. Tillbyggnaden är placerad i linje med såväl bef byggnad som grannbyggnad mot Fölehagsvägen. (se nedan)

Kommunens tjänstemän vidhåller dock sin bedömning att tillbyggnaden såväl mot östra som södra tomtgränsen innebär två avvikelser mot gällande plan, och därför ska avslås.

Vi anser att denna bedömning är synnerligen ”bokstavstrogen”, och att den rimliga bedömningen är att avvikelsen mot Fölehagsvägen inte innebär någon som helst avvikelse utifrån bef förutsättningar.

Avvikelsen mot grannfastighet ifrågasätter vi givetvis inte, utan har tvärtom redovisat brandskyddsåtgärder för, samt vidtalat grannfastigheten för medgivande.

Vi yrkar därför att kommunen beviljar bygglov i enlighet med vår ansökan.

Krafslösa Plåtslageri AB

Johan Stjärndahl

