

Handläggare  
Michael Svanström  
Bygglövschef

## TJÄNSTESKRIVELSE

Datum 2024-04-05  
Ärendebeteckning SBN 2024/0050

Samhällsbyggnadsnämnden

# Repslagaren 18, Bygglövsbeslut för tillbyggnad och fasadändring av flerbostadshus (2024–437)

## 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, eftersom åtgärden inte överensstämmer med gällande detaljplan samt kraven på stadsbild och kulturvärden enligt 2 kap. 6 § plan- och bygglagen.

## Avgift

Avgift för ärendet är 11 533 kronor i enlighet med taxa antagen av kommunfullmäktige 2022-12-19.

## Skäl till beslut

Åtgärden bedöms sammantaget med kupor mot byggnadens baksida skapa en volym och byggnadshöjd som utgör ett tredje våningsplan. Avvikelsen kan inte ses som liten eller förenlig med planens syfte enligt 9 kap. 30 § PBL.

Åtgärden uppfyller inte gällande krav i PBL på god färg-, form- och materialverkan eller krav på stads- och landskapsbilden och kulturvärdena enligt 2 kap. 6 § PBL.

## Beskrivning av ärendet

Fastigheten Repslagaren 18 har genomgått en större renovering som påbörjades år 2021. Byggherren har haft för avsikt att låta renovera huvudbyggnaden för tillskapande av flertalet lägenheter samt att renovera innergårdens bostäder. Nedan beskrivs turerna kortfattat:

Bygglov beviljades i ärende SBK-2020–5752 för uppförande av två nya takkupor mot gatan med lika utformning som en befintlig takkupa på samma tak. Takkuporna redovisades med placering av alla tre kuporna i en rak linje i

höjdded. I sidled harmonierade kuporna med byggnadens befintliga fönstersättning.

Senare beviljades bygglov i ett nytt utförande på samma tak i ärende SBK-2022–2156. Åtgärden omfattade två mindre takkupor som tydligt skiljde sig i storlek och uttryck från den befintliga takkupan. Takkupor uppfördes, men samhällsbyggnadsnämnden bedömde att de väsentligt avvek från de beviljade byggloven samt att förändringar gällande fönsterpartier i fasad utförts. Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 20 oktober 2022 om utdömande av sanktionsavgift i tillsynsärendet SBK-2021–7345.

Bygglov söktes sedan i efterhand för de uppförda takkuporna i ärende SBK - 2022–4462. Samhällsbyggnadsnämnden bedömde att takkuporna sammantaget med takkupor mot innergården skapar en tredje våning på byggnaden vilket strider mot detaljplanen. Vidare ansåg nämnden att åtgärden inte kan anses ha en god färg-, form- och materialverkan. Beslut om avslag togs av nämnden 20 oktober 2022.

En ny ansökan om bygglov för uppförande av två takkupor gjordes sedan i ärende SBK-2023–5692. De två nya takkuporna skulle nu få en identisk utformning och placeras likt varandra i höjdded. För att särskilja de nya kuporna mot den befintliga (östra takkupan) vilken är större samt placerad högre upp på taket, föreslogs en visuell delning av taket med en röd plåt. Ärendet återkallades dock av sökanden före beslut i samhällsbyggnadsnämnden.

### **Aktuell ansökan**

Återigen ansöks det om bygglov för uppförande av två takkupor i aktuellt ärende SBK-2024-437. De två takkuporna ska få en identisk utformning och placeras likt varandra i höjdded. För att särskilja de nya kuporna mot den befintliga (östra takkupan) vilken är större samt placerad högre upp på taket, föreslås nu en något tydligare visuell delning av byggnaden med en vitmålad, vertikal pilaster på fasaden samt en röd plåt på taket.

Samhällsbyggnadsnämnden bedömer att åtgärderna endast innebär små förändringar av de takkuporna som fick avslag på bygglovsansökan 20 oktober 2022. Indelningen av byggnaden bedöms vidare inte ge den visuella effekt som avses för att skapa känsla av att kuporna är placerade på olika tak.

Nämnden anser fortsatt att de stora kuporna sammantaget innebär att en tredje våning skapats på byggnaden samt att kupornas storlek, olika placering i höjdded samt illa anpassade placering i sidled inte kan anses ha en god färg-, form- och materialverkan.

### **Planförutsättningar och fastighetsuppgifter**

Tidpunkt när detaljplanen vann laga kraft: 1948-07-16

Fastighetsarea: 675

Fastigheten omfattas av stadsplan 0880K-I:139. Bestämmelserna innebär bland annat att marken är avsedd för bostäder, slutet byggnadssätt. Högst två våningar är tillåtna.

## Kulturmiljövärden

Fastigheten ligger inom riksintresset för Kalmar gällande kulturmiljövärden som i denna del omfattar 1600-talsstaden på Kvarnholmen, med välbevarad rätvinklig rutnätsplan och omgivande befästningar. Fastigheten utgör en del av denna gatukaraktär, platsbildning och tomtstruktur.

Bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden ska skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas (2 kap. 6 § PBL).

Byggnaden/bebyggelseområdet får inte förvanskas (8 kap. 13 § PBL).

Underhåll ska anpassas till omgivningens karaktär och byggnadens värde. Utformning av byggnaden och dess historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden ska bevaras. (8 kap. 14 § PBL).

## Yttranden

Åtgärden är sådan att berörda har underrättats om ansökan och getts tillfälle att yttra sig

Flera negativa synpunkter har inkommit. Synpunkterna handlar bland annat om att detaljplanens bestämmelse om högst två våningsplan bör följas, irritation över att bygglov söks i efterhand för redan byggda takkupor. Det har också lämnats negativa synpunkter på den sökta plåten på taket samt åsikter om att kuporna är slarvigt utförda vilket inte anses duga i ett viktigt kulturhistoriskt område.

Mark- och exploateringsenheten, Kalmar kommun har inget att erinra.

Grannehörandena bifogas i sin helhet.

## Upplysningar

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

Bilagor	
Situationsplan	2024-01-28
Planritning	2024-01-28
Fasadritning	2024-01-28
Fasadritning, detalj	2024-01-28
Illustrationer	2024-01-28
Granneyttrande	2024-04-10
Granneyttrande	2024-04-10
Granneyttrande	2024-04-12
Granneyttrande	2024-04-15
Granneyttrande	2024-04-22
Granneyttrande	2024-04-22

Hur man överklagar

Utdrag över  
**REPSLAGAREN 18**

i Kalmar kommun

Upprättad på samhällsbyggnadskontoret/  
verksamhet stadsingenjör 2023-09-19

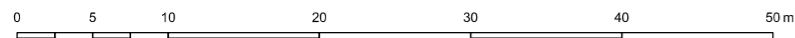
**OBS!**  
EJ KONTROLLERAD PÅ MARKEN.

Fastighetsgränser i kartan är översiktliga och saknar  
rättsverkan, jämför beslut i lantmäterihandlingar och  
fastighetsrättslig karta. Mindre avvikelser från  
byggnaders och andra objekts exakta läge kan  
förekomma då inmätning på marken ej skett.

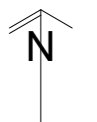
EVENTUELLA LEDNINGAR REDOVISAS EJ.



Skala: 1:500 Format för utskrift: A3



FÖRKLARINGAR



ARCHITECTA

ARCHITECTA arkitektkontor AB, Skeppsbrogatan 55, 392 31 Kalmar

BET	ÄNDRING/AVSER	DATUM	Sign.
-----	---------------	-------	-------

BYGGLOVSHANDLINGAR

REPSLAGAREN 18

NYBYGGNAD AV TAKKUPOR

LIPPDAG NR	RTAD AV	HANDELAGGARE
------------	---------	--------------

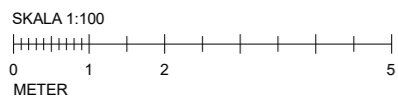
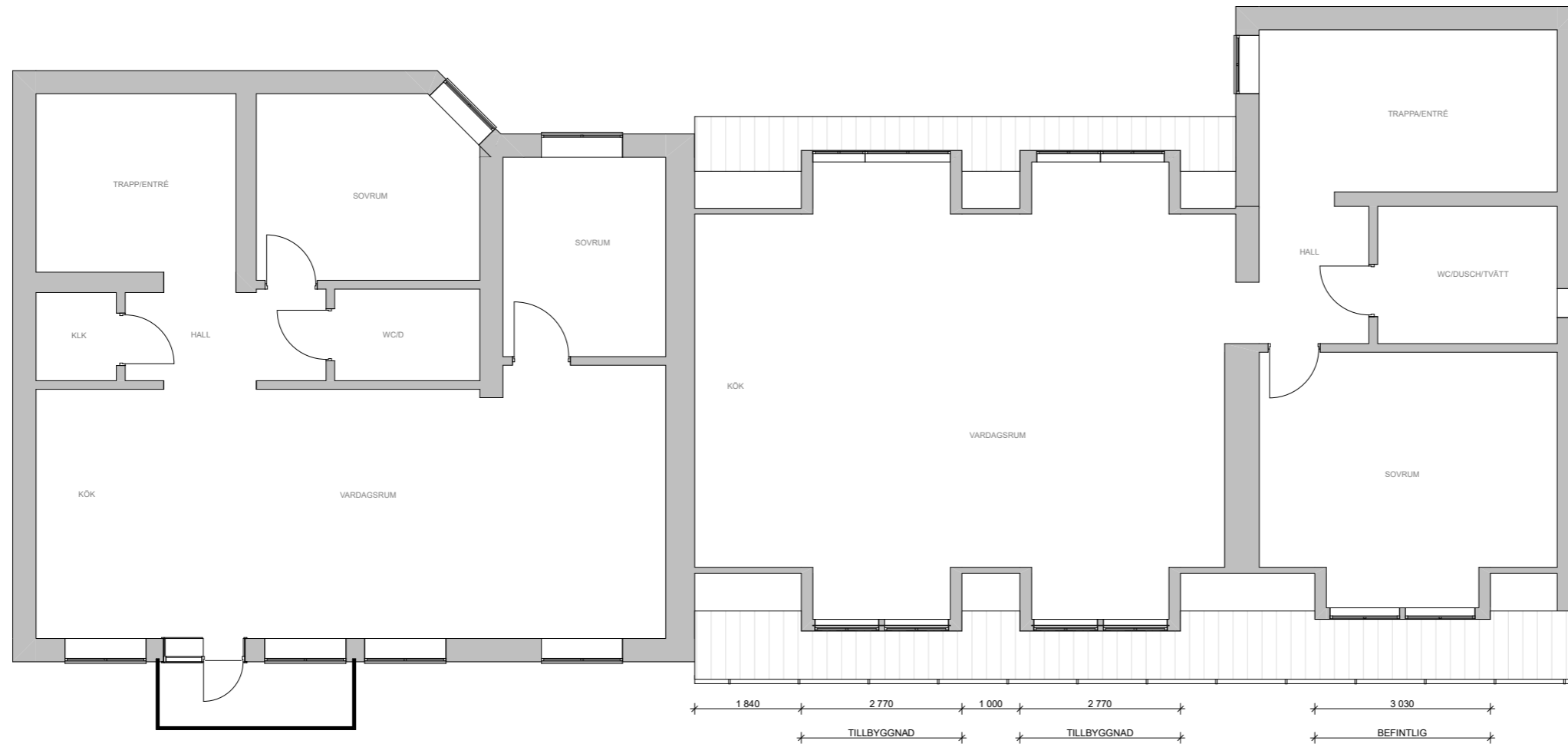
DATUM	WK	ANSVARIG
-------	----	----------

2023-09-19

SITUATIONSPLAN

SKALA A3	NUMMER	BET
1:500	A-01-1-100	A

FÖRKLARINGAR



ARCHITECTA

ARCHITECTA arkitektkontor AB, Skeppsbrogatan 55, 392 31 Kalmar

BET	ÄNDRING AVSER	DATUM	Sign.
-----	---------------	-------	-------

BYGGLOVSHANDLINGAR

REPSLAGAREN 18

NYBYGGNAD AV TAKKUPOR

LIPPDAG NR	RTAD AV	HANDELAGGARE
------------	---------	--------------

DATUM	WK	ANSVARIG
-------	----	----------

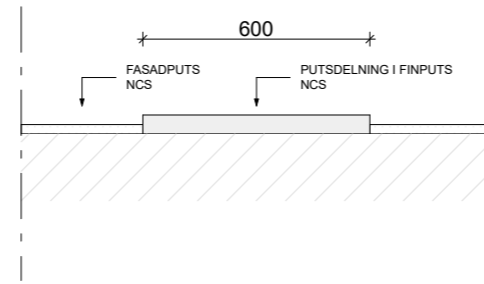
2024-01-16

PLAN 0

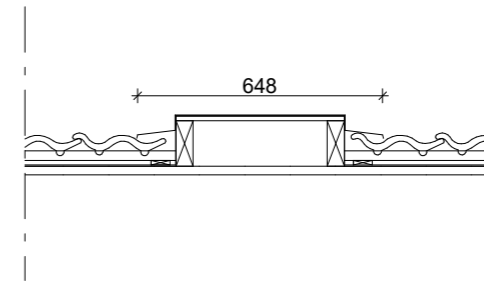
SKALA A3	NUMMER	BET
----------	--------	-----

1:100	A-40-1-100	A
-------	------------	---

FÖRKLARINGAR



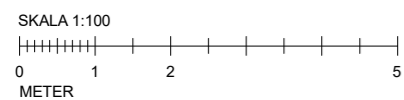
FASADDELNING SKALA 1:20



TAKDELNING SKALA 1:20



FASAD MOT SYDOST



ARCHITECTA

ARCHITECTA arkitektkontor AB, Skeppsbrogatan 55, 392 31 Kalmar

BET	ÄNDRING AVSER	DATUM	Sign.
-----	---------------	-------	-------

BYGGLOVSHANDLINGAR

REPSLAGAREN 18

NYBYGGNAD AV TAKKUPOR

LIPPDAG NR	RTAD AV	HANDELAGGARE
------------	---------	--------------

DATUM	WK	ANSVARIG
-------	----	----------

2024-01-03

FASADER

SKALA A3

1:100

NUMMER A-40-3-100

BET A







**Från:** Anna Hallenberg <Anna.Hallenberg@kalmar.se>  
**Skickat:** 2024-04-12 09:26  
**Till:** SBK-Epostresurs-Sambyggnadskontoret <sam.byggnadskontoret@kalmar.se>  
**Ämne:** Yttrande grannhörande Repslagaren 18 (SBK-2024-437)

Kalmar kommun Mark och exploatering har i egenskap av markägare till grannfastighet Kvarnholmen 2:1, i princip inte några synpunkter på ansökan om tillbyggnad och fasadändring av flerbostadshus inom Repslagaren 18. Detta förutsatt att kommunens riktlinjer för parkering följs och att ett eventuellt ökat parkeringsbehov tillgodoses.

Yttrandet är lämnat i enlighet med kommunstyrelsens delegationsordning.  
/Johanna Kindqvist, Exploateringsingenjör

### Kontaktuppgifter

Telefon: 010-352 05 40

E-post: [johanna.kindqvist@kalmar.se](mailto:johanna.kindqvist@kalmar.se)

Enligt uppdrag:

---

#### **Anna Hallenberg**

Handläggare  
Telefon: 010-352 05 35  
[anna.hallenberg@kalmar.se](mailto:anna.hallenberg@kalmar.se)

Kalmar kommun | Kommunledningskontoret  
Mark- och exploateringsenheten

Box 611 | 391 26 Kalmar  
[www.kalmar.se](http://www.kalmar.se)