

Handläggare

Madeleine Westervind

TJÄNSTESKRIVELSE

Datum

Ärendebeteckning

SBN 2022/0069

Samhällsbyggnadsnämnden

Bygglovsbeslut för tillbyggnad och fasadändring av flerbostadshus, tillskapande av ytterligare bostadslägenheter på vinden och i källaren samt nybyggnad av cykelförråd, Rovän 14 (2022-1221)

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden avslår bygglov för inredande av vind samt nybyggnad av cykelgarage med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, eftersom åtgärderna inte överensstämmer med detaljplanen och inte kan anses vara en liten avvikelse (9:31b-c § § PBL).

Samhällsbyggnadsnämnden avslår bygglov för att inreda ytterligare bostad i källaren med stöd av 8 kap. 1 § PBL.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar om att avgiften för bygglovet är 2 415 kronor i enlighet med taxa antagen av



kommunfullmäktige 2011-03-28 med senaste revidering antagen av kommunfullmäktige 2020-09-28.

Bakgrund

Den 2018-09-19 beslutade samhällsbyggnadsnämnden att avslå bygglov för inredande av vind, inredande av två bostadslägenheter i källaren samt nybyggnad av förrådshus. Inredande av vind avslogs eftersom vind över tillåten byggnadshöjd inte får inredas och förrådet placerades på mark som inte får bebyggas. Inredande av två bostäder i källaren ansågs olämpligt då befintliga utrymmen som utgör bostadskomplement inte kan ersättas med en ny byggnad eller annan del i befintlig byggnad som är tillgänglig.

Aktuell åtgärd avser inredande av vind, tillskapande av en bostadslägenhet i källaren samt nybyggnad av cykelgarage. Fastigheten omfattas av ett flerbostadshus i två våningsplan med en byggnadshöjd på 8,0 meter. Vindsplanet är inrett med lägenhetsförråd samt en mindre bostadslägenhet som omfattas av ett rum med köksvrå och sovalkov. Bostaden på vindsplanet inreddes i samband med att bostadshuset uppfördes 1954. Sökt åtgärd innebär att förrådsdelen och befintlig bostad på vinden ändras och två nya bostadslägenheter inreds. Åtgärden innebär vidare att taket mot nordväst förses med två takkupor och på fasadens utskjutande mittparti tillkommer ytterligare en takkupa i form av en frontespis.

I källarens befintliga garagedel inreds ytterligare en bostadslägenhet.

Sökt cykelgarage får en byggnadsarea på 10,7 m² och placeras 2,25 meter från den södra fastighetsgränsen mot Rosenstigen.

Samhällsbyggnadskontoret föreslår ett avslag.

Skäl till beslut

Samhällsbyggnadskontoret anser att sökta åtgärder avseende inredande av vind och nybyggnad av cykelgarage avviker från detaljplanen avseende att vind inreds över tillåten byggnadshöjd om 7,6 meter och att cykelgaraget placeras helt på prickad mark som inte får bebyggas.

Åtgärden avseende inredande av ytterligare bostad i källaren anses inte lämplig då utrymmet idag utgör bostadskomplement som inte kan ersättas med en ny byggnad eller annan del i befintlig byggnad som är tillgänglig.

I ett avgörande från Mark- och miljööverdomstolen P 2396-17 fastställer domstolen att två rekvisit behöver vara uppfyllda för att ett plan ska bedömas som en våning i stället för en vind.

Ett av dem är att skärningslinjen mellan de för byggnadshöjden fastställda planen, "fasadplanet" och "45-gradersplanet", är mer än 0,7 meter högre än nivån för vindsbjälklagets översida. 45-gradersplanet är det plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak. Med fasadplan avses det plan som representerar största delen av en väggs fasadliv.

Det andra rekvisitet är att utrymmet ska kunna inredas med bostadsrum.

Samhällsbyggnadskontoret anser att sökt åtgärd innebär att båda rekvisiten är uppfyllda och vindsplanet ska därför räknas som en våning. Byggnaden har därmed tre våningar vilket är en våning mer än vad som medges av gällande detaljplan.

Enligt rättspraxis kan små avvikelser bland annat utgöras av en placering av en byggnad någon meter in på prickad mark,

överskridande av högsta tillåtna byggnadshöjd då det är påkallat av byggnadstekniska skäl samt att överskridande av tillåten byggnadsarea är motiverat för att en bättre planlösning ska kunna uppnås. Däremot kan inredning och användning för en annan användning än vad som är angivet i detaljplanen aldrig vara en liten avvikelse. Inte heller fler våningar än det tillåtna våningsantalet kan vara en liten avvikelse. Om en åtgärd medför flera små avvikelser från detaljplan kan det innebära att de sammantaget inte kan accepteras som en liten avvikelse även om varje avvikelse för sig skulle kunna godtas som en liten avvikelse. (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 gör bedömningen att avvikelserna varken sammantaget eller var för sig kan ses som en liten avvikelse enligt 9 kap. 31b § PBL, varför bygglov ska avslås.

Planförutsättningar och fastighetsuppgifter

Tidpunkt när detaljplanen vann laga kraft: 1965

Fastighetsarea: 595 m²

Fastigheten omfattas av Stadsplan 0880K-I:271. Bestämmelserna innebär bl.a. att byggnad får uppföras i högst två våningsplan. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 7,6 meter. Vind belägen över byggnadshöjden får inte inredas. Punktprickad mark får inte bebyggas.

Yttranden

Åtgärden är sådan att berörda har underrättats om ansökan och getts tillfälle att yttra sig (enligt 9 kap. 25 § PBL). Ägare av Rován 7, Rován 13, Rován 15, Kalmarsundsparken 2:9, Ringblomman 2, Ringblomman 3, Rosen 14, Rosen 15 och Rosen 16 har bedömts vara berörda.

Följande synpunkter har inkommit:

Boende på Rován 14, boende och fastighetsägaren till Rován 13 samt fastighetsägarna till Rován 15, Ringblomman 2 och Rosen 16 anför att de motsätter sig sökta åtgärder då de innebär avvikelse mot detaljplanen. Inredandet av vind innebär att förrådsutrymmen försvinner. Förråd ska i stället inredas i matkällaren som regelbundet drabbas av översvämningar. Sökta takkupor och inredning av vindslägenheter skulle vidare innebära ökad insyn och försämrat dagsljusinsläpp för grannarna. Åtgärderna passar inte heller in i miljön och skulle förvanska den enhetliga 50-tals bebyggelsen. Sökt komplementbyggnad leder till minskad grönyta samt förstör utsikten. Vidare anføres att bristen på parkeringsplatser skulle förvärras med ytterligare bostadslägenheter i området.

Sökanden bemöter bl.a. synpunkterna med att det redan finns en bostad på vindsplanet och att det sannolikt inte skulle fodras bygglov för att utöka arean på denna. Cykelgaragets placering borde kunna ses som en liten avvikelse då liknande avvikelser beviljats på Rován 13 och 15. Kvarteret Rován har förändrats väsentligt sedan 50-talet då bl.a. Södercentrum uppfördes på platsen där Långkatekesen låg.

Upplysningar

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

Bilagor

- Situationsplan 2022-02-22
- Planritning 2022-02-22
- Fasad- och sektionsritning 2022-02-22
- Plan-, fasad- och sektionsritning, cykelgarage 2022-02-22
- Förrådsredovisning 2022-03-22





Kalmar kommun

Utdrag över

ROVAN 14

i Kalmar kommun

Upprättad på samhällsbyggnadskontoret/
verksamhet stadsingenjör 2022-02-15

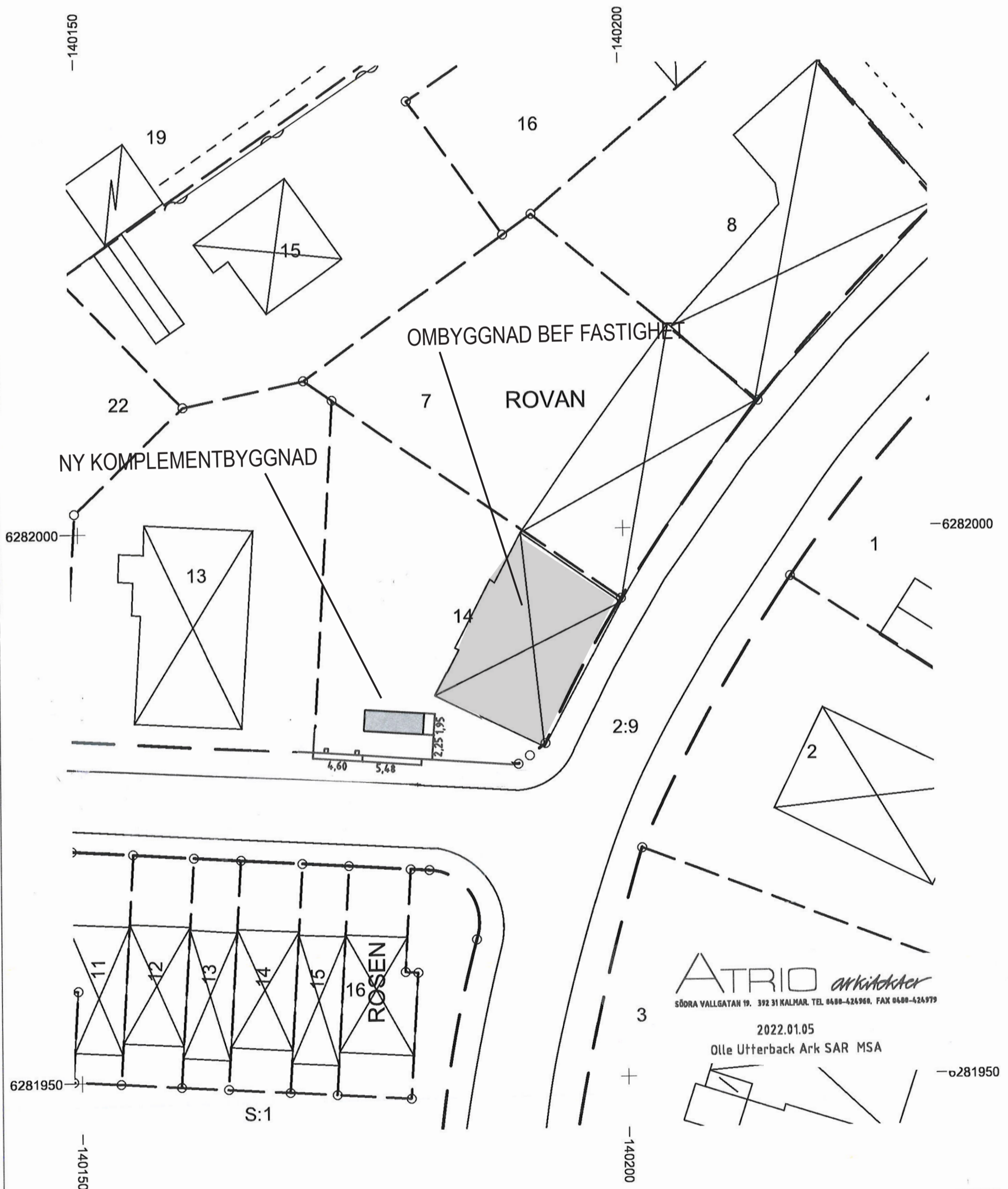
Skala: 1:500 Format för utskrift: A4

**OBS!**

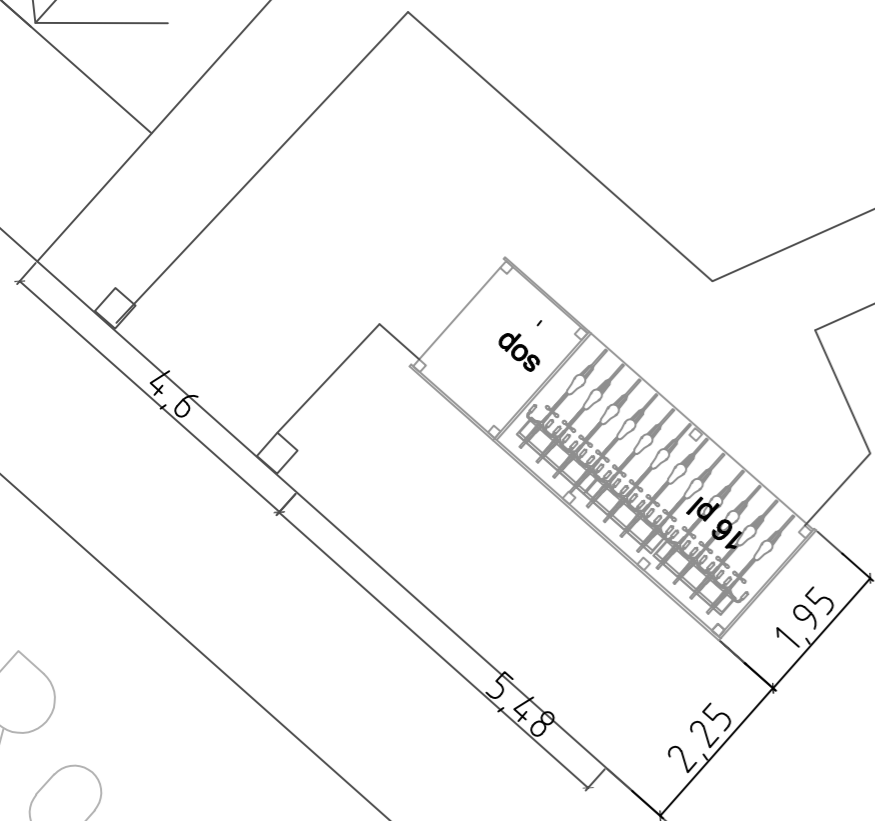
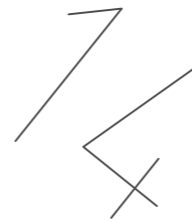
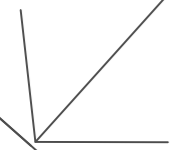
EJ KONTROLLERAD PÅ MARKEN.

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.



fasadliv Royan 4



KV ROVAN 14, KALMAR

ombyggnad

skala 1:100/A3 situationsplan

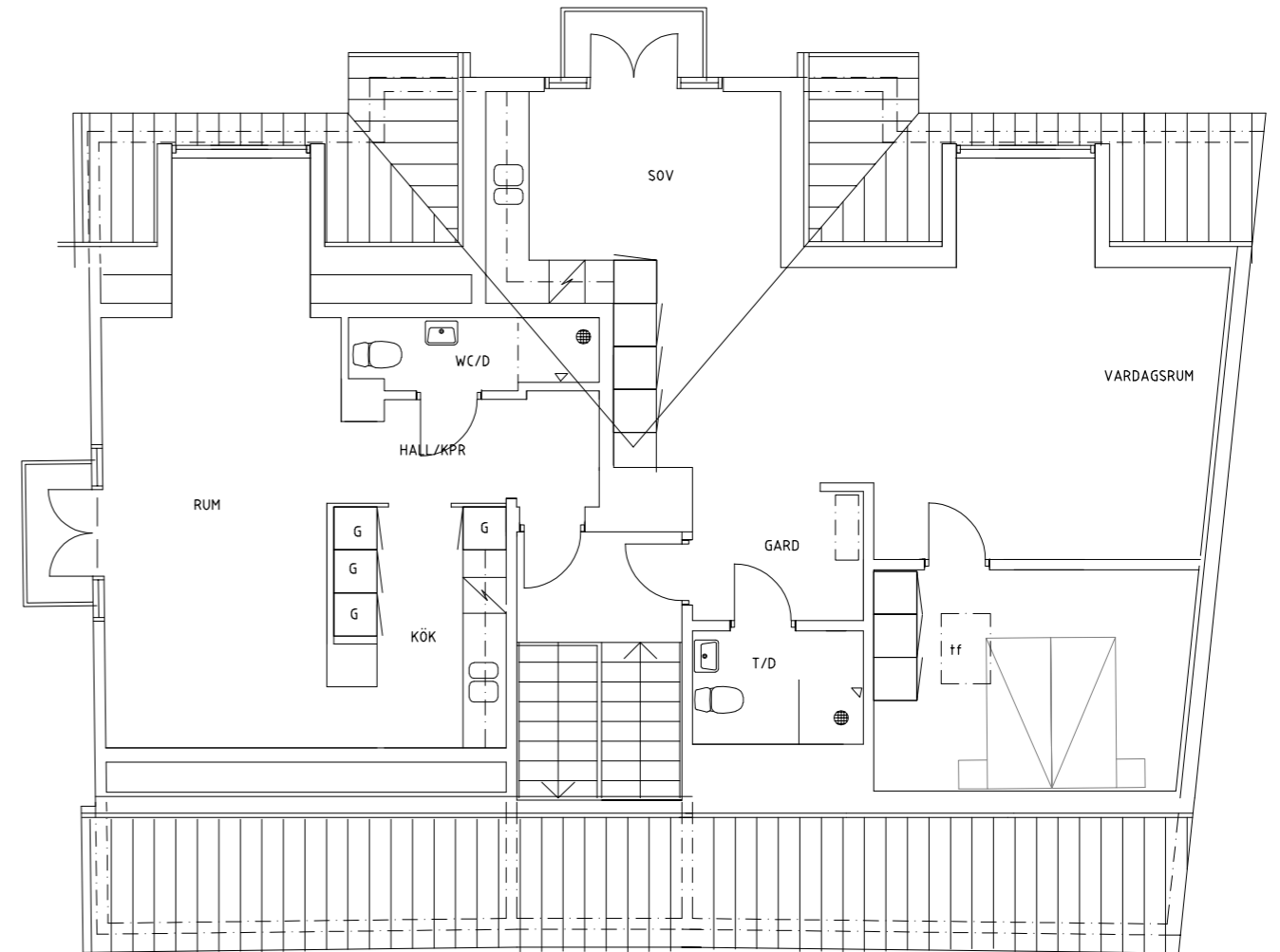
BYGGLOVHANDLING

ATRIO *arkitekter*
SÖDRA VALLGATAN 19. 392 31 KALMAR. TEL 0480-424960. FAX 0480-424979

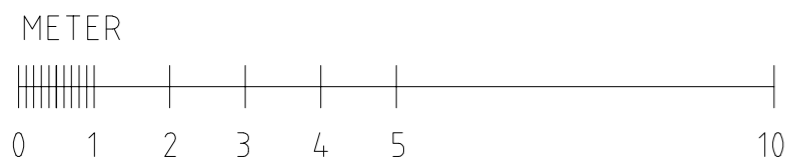
2022.02.15
Olle Utterback Ark SAR MSA



källarplan



vindsplan



KV ROVAN 14, KALMAR

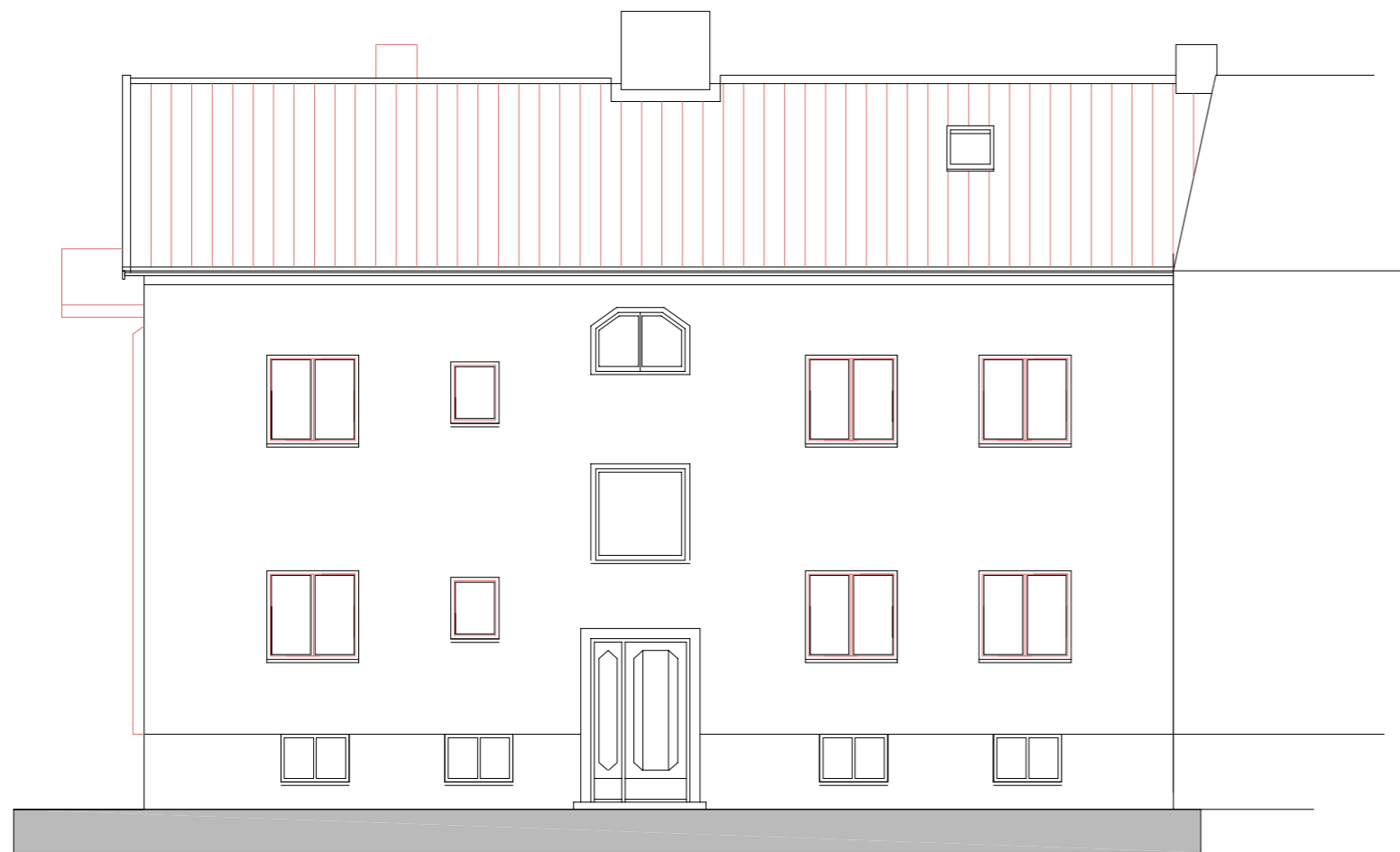
ombyggnad av vind

skala 1:100/A3

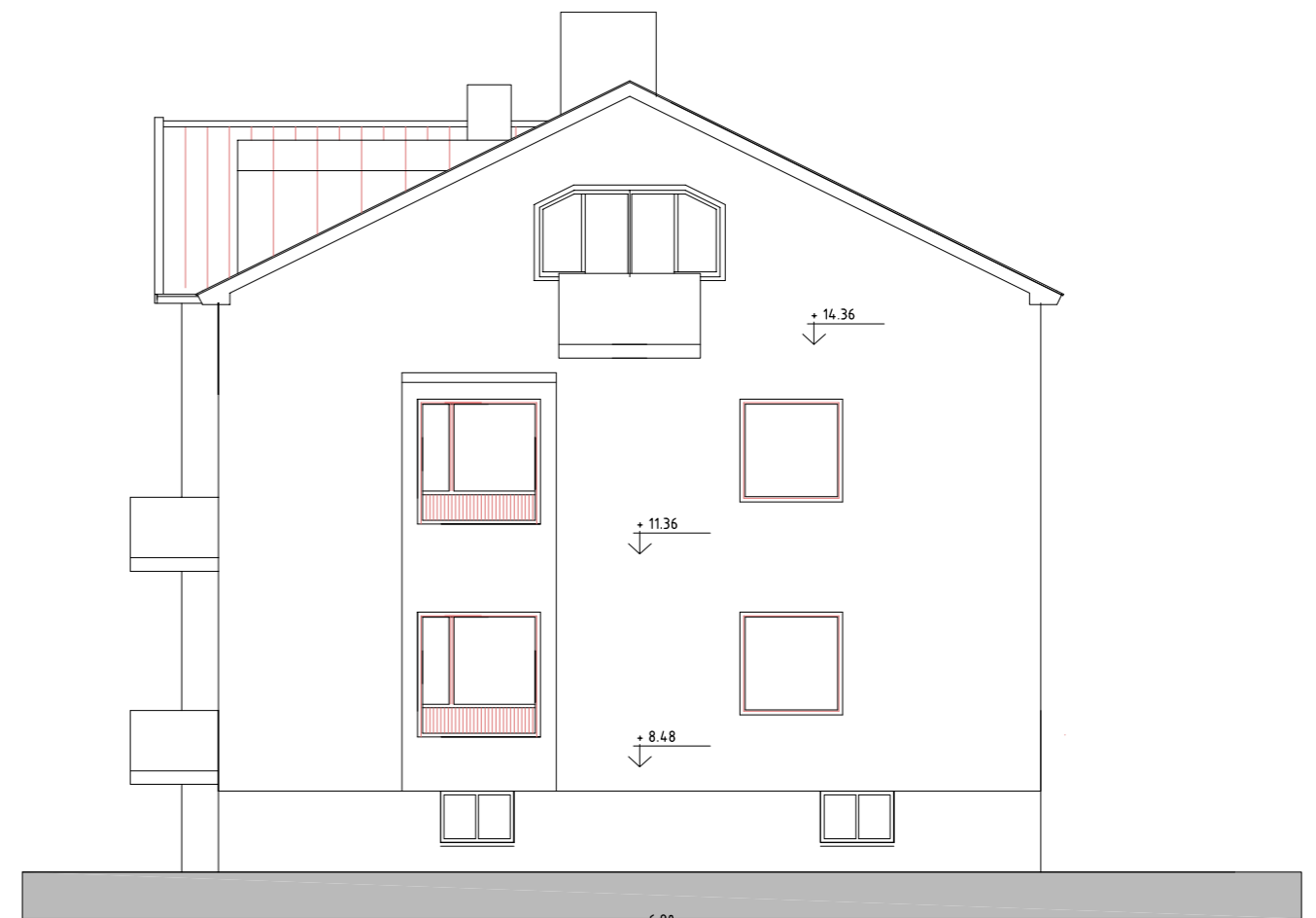
BYGGLOVHANDLING

ATRIO *arkitekter*
SÖDRA VALLGATAN 19, 392 31 KALMAR. TEL 0480-424960. FAX 0480-424979

2022.02.15
 Olle Utterback Ark SAR MSA



fasad mot sydost/gata



fasad mot sydväst

METER



KV ROVAN 14, KALMAR

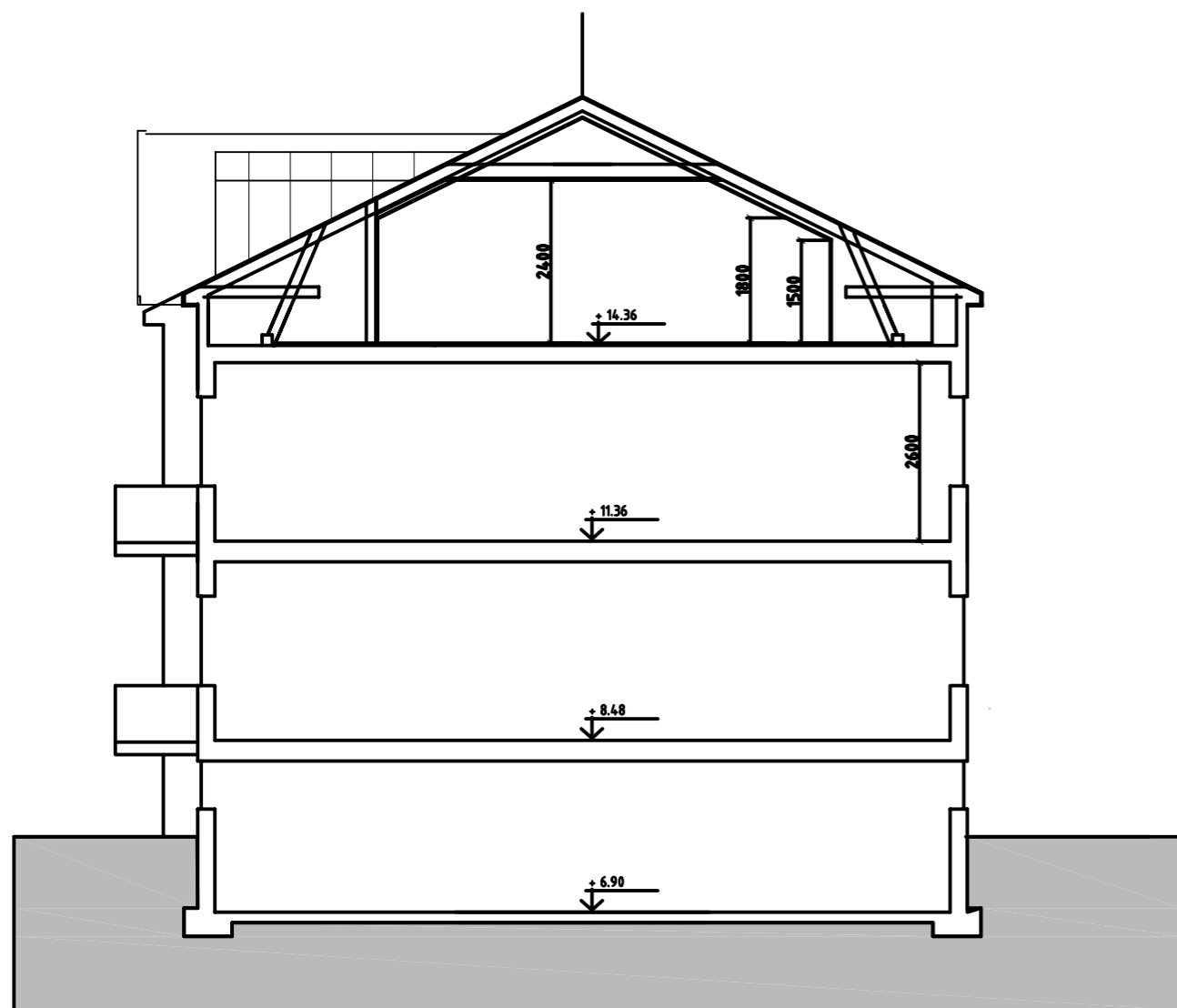
ombyggnad av källare och vind

skala 1:100/A3

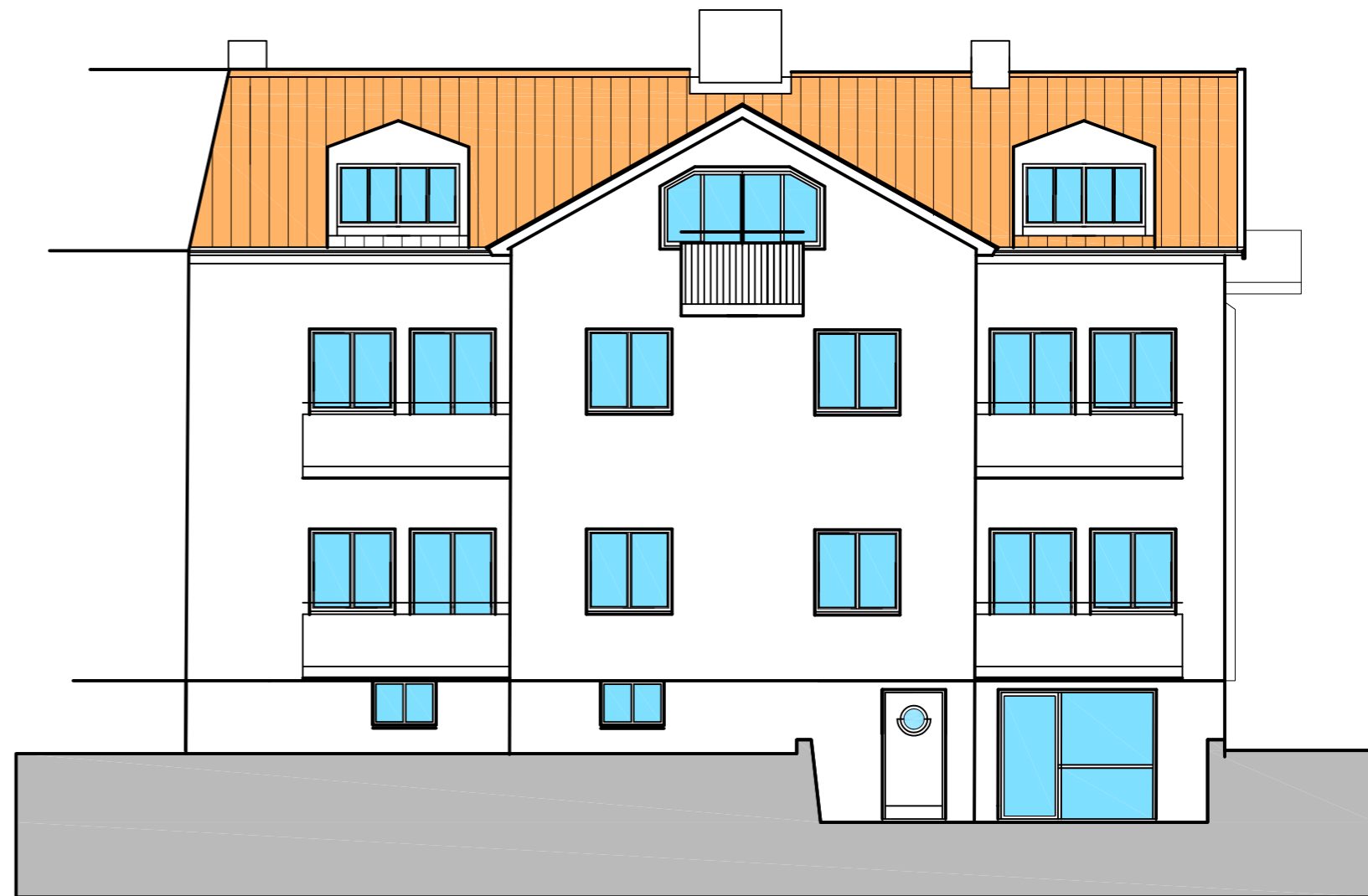
BYGGLOVHANDLING

ATRIO arkitekter
SÖDRA VALLGATAN 19, 392 31 KALMAR, TEL 0480-424960, FAX 0480-424979

2022.02.15
Olle Utterback Ark SAR MSA



sektion



fasad mot nordväst/gård

METER



KV ROVAN 14, KALMAR

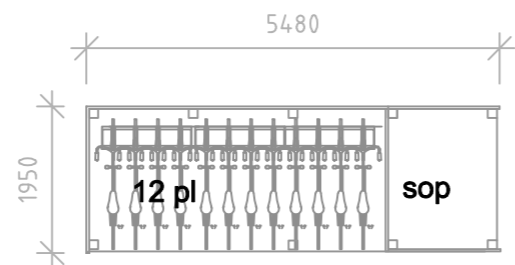
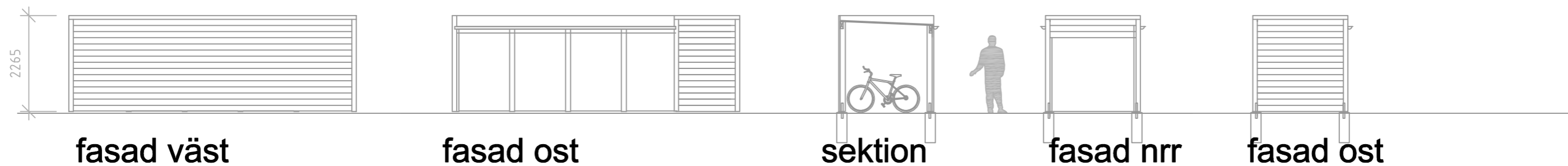
ombyggnad av källare och vind

skala 1:100/A3

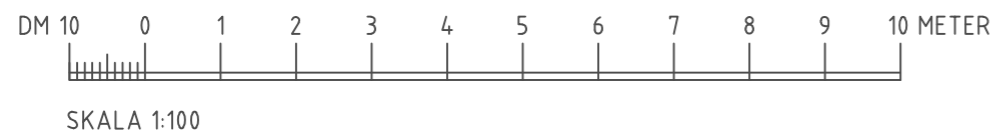
BYGGLOVHANDLING

ATRIO *arkitekter*
SÖDRA VALLGATAN 19, 392 31 KALMAR, TEL 0480-424960, FAX 0480-424979

2022.02.15
 Olle Utterback Ark SAR MSA



Plan cykelgarage



KV ROVAN 14, KALMAR
 ombyggnad skala 1:100/A3 situationsplan

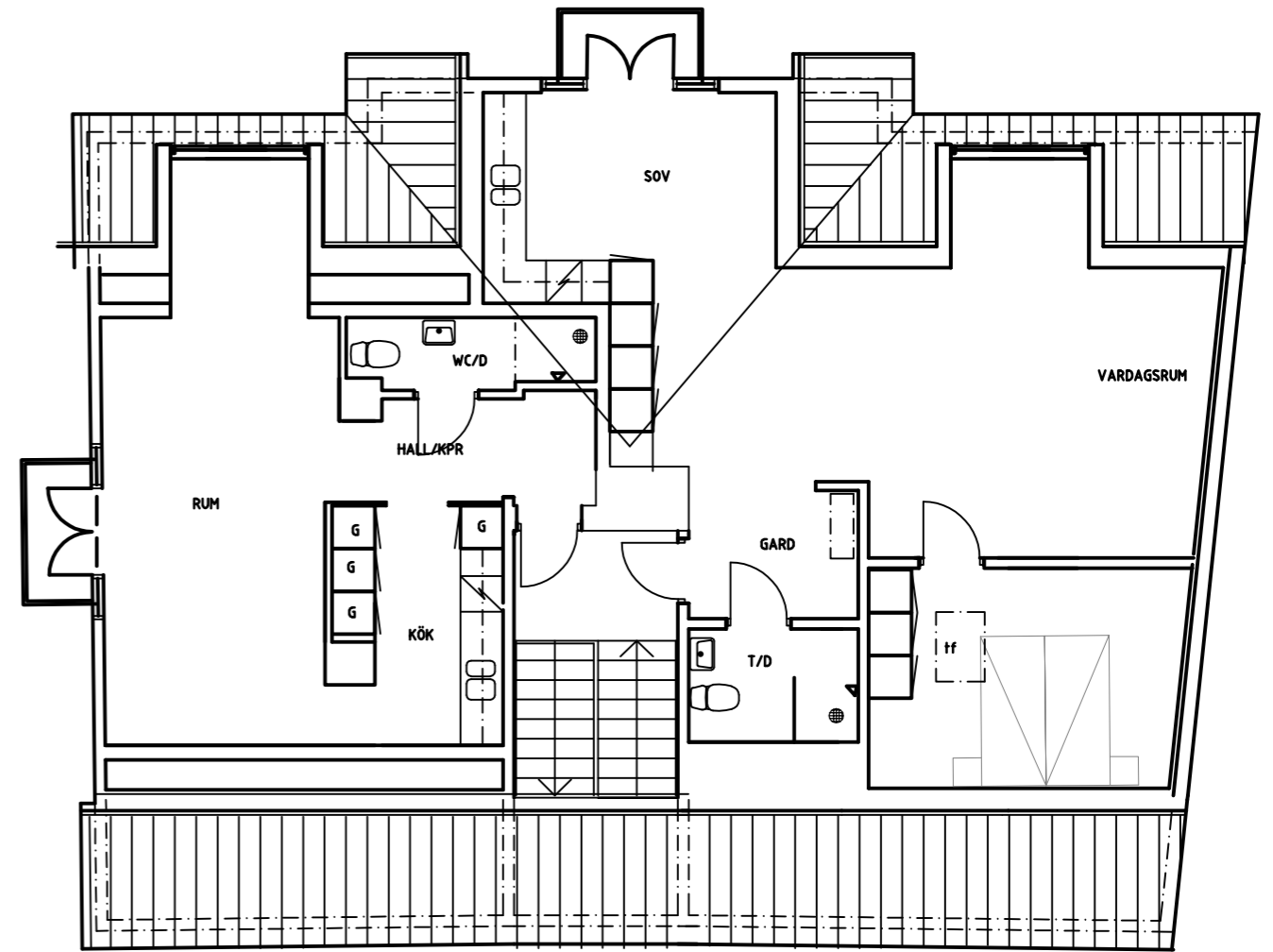
BYGGLOVHANDLING

ATRIO arkitekter
SÖDRA VALLGATAN 19. 392 31 KALMAR. TEL 0480-424960. FAX 0480-424979

2022.02.15
 Olle Utterback Ark SAR MSA



källarplan



vindsplan

förrådsredovisning

1 rok	1 st	1 st förr a 1 m ²
2 rok	4 st	4 st förr a 2 m ²
3 rok	2 st	2 st förr a 3 m ³



KV ROVAN 14, KALMAR

ombyggnad av vind

skala 1:100/A3

BYGGLOVHANDLING

ATRIO arkitekter
SÖDRA VALLGATAN 19, 392 31 KALMAR. TEL 0480-424960. FAX 0480-424979

~~2022 03 15~~ 2022 03 22
 Olle Utterback Ark SAR MSA

Rovan 14

