

Handläggare
Amelie Hellberg

TJÄNSTESKRIVELSE

Datum 2022-04-29 Ärendebeteckning SBN 2022/0054

Samhällsbyggnadsnämnden

Beslut om förhandsbesked för nybyggnad av kontorsbyggnad, Babianen 16 (2022-99)

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden avslår förhandsbesked för nybyggnad av kontorsbyggnad med stöd av 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, eftersom åtgärden inte överensstämmer med detaljplanen och inte kan anses vara en liten avvikelse eller ett lämpligt komplement till den användning som har bestämts i detaljplanen (9:31b-c § § PBL).

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar om att avgiften för bygglovet 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 en ansökan om förhandsbesked för att pröva avvikelser gentemot gällande stadsplan. Ansökt åtgärd är en kontorsbyggnad på fastigheten Babianen 16. Då ansökan är ett

Samhällsbyggnadskontoret STARK
Adress , | Besök



Kalmar kommun
WWW.KALMAR.SE

Tel 0480-45 00 00 vx | Fax [Klicka här för att ange](#)

[text. | amelie.hellberg@kalmar.se](mailto:amelie.hellberg@kalmar.se)

förhandsbesked för att pröva enskilda avvikelser gentemot planen prövas i det här ärendet användningen och kontorsbyggnadens byggnadshöjd. Höjden uppgår i ansökan till 23 meter.

Skäl till beslut

Samhällsbyggnadskontoret anser att åtgärden avviker från stadsplanen avseende användningen som i stadsplanen anges till Js, industri. Samhällsbyggnadskontoret gör bedömningen att den ansökta byggnadens huvudsakliga användning utgörs av kontorsändamål.

Vad det gäller byggnadshöjden omfattas gällande egenskapsområde inte av en höjdbestämmelse.

Samhällsbyggnadskontoret gör dock tolkningen att planen syftar till att reglera höjden till maximalt 10,8 meter. Det huvudsakliga skälet till det är att planens två användningar Js och Jm är kopplade till varsin höjdbestämmelse. På plankartan finns det tre användningsområden som alla avdelas av u-områden. På alla dessa tre områden finns höjddreglering på den sida där användningsbestämmelsen finns men inte på andra sidan. Det ska här alltså tolkas att höjden är kopplad till respektive användningsområde snarare än egenskapsområde då syftet inte varit att släppa höjden fri. Därmed ställs ansökt byggnads 23 meter mot planens tillåtna 10,8 meter i byggnadshöjd vilket är en avvikelse som inte kan bedömas som liten, se exempelvis MÖD P 4743-12.

Avvikelserna kan sammantaget inte ses som liten eller förenlig med planens syfte varvid Samhällsbyggnadskontoret föreslår avslag för ansökan.

Planförutsättningar och fastighetsuppgifter

Förslaget för ny översiktsplan för Kalmar kommun som nu är på granskning anger att området ska förtätas med blandad bostadsbebyggelse i framtiden..

Tidpunkt när detaljplanen vann laga kraft: 1974-07-29

Fastighetsarea: 8222 kvm.

Fastigheten omfattas av stadsplan 0880K-I:338. Fastigheten

Babianen 16 omfattas av följande bestämmelser:

Ändamål: Js – Industri

Egenskap: Byggnadshöjd 10,8 meter.

Egenskap: Prickad mark – får ej bebyggas.

Yttranden

Åtgärden är sådan att berörda har underrättats om ansökan och getts tillfälle att yttra sig (enligt 9 kap. 25 § PBL). Ägare av Oxhagen 2:2, Elefanten 4, Antilopen 27, Babianen 13, Bisonoxen 15, Antilopen 23, Bisonoxen 6 och Antilopen 20 har bedömts vara berörda.

Kalmar kommun har yttrat sig i egenskap av ägare till Oxhagen 2:2 att man som granne ej har några synpunkter på ansökt bebyggelse.

Fastighetsägaren till Bisonoxen 15 anger att de önskar mer information kring hur bebyggelsen påverkar området och dess utveckling innan de kan ställa sig positiva till förslaget. De anger även att de tycker man ska avvakta ny översiktsplan för att klargöra vilken riktning utvecklingen av området ska ta.

Fastighetsägaren till Elefanten 4 anger att de generellt ställer sig positiva till utveckling av området. De vill dock inte att deras utvecklingsmöjligheter begränsas av nu ansökta förslag. De anger vidare att trafikflöden och parkeringsmöjligheter bör utredas

vidare då det är olämpligt att parkera längs gatorna samt att gatorna är hårt belastade. Man ser att det finns olycksrisker om man inte utreder helheten.

Upplysningar

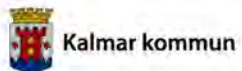
Detta beslut kan överklagas, se bilaga *Hur man överklagar*.

Amelie Hellberg
Bygglovsarkitekt

Bilagor

- Situationsplan 2022-01-04
- Beskrivning 2022-04-06
- Granneyttrande 1 2022-05-03
- Granneyttrande 2 2022-05-05





Utdrag över
BABIANEN 16

i Kalmar kommun

Upprättad på samhällsbyggnadskontoret/
verksamhet stadsingenjör 2021-11-24

OBS!
EJ KONTROLLERAD PÅ MARKEN.

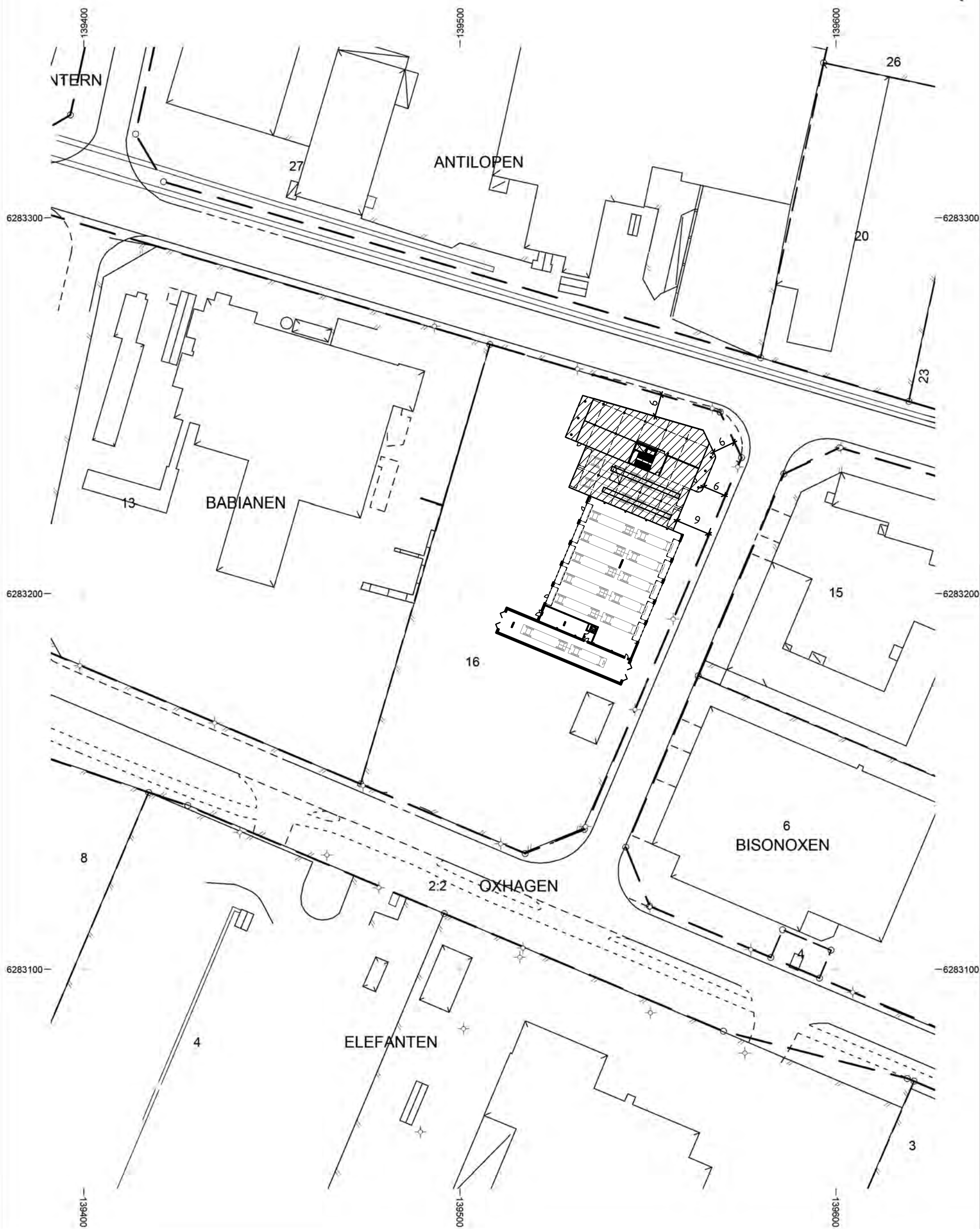
Fastighetsgränser i kartan är översiktliga och saknar rättsverkan, jämför beslut i lantmäterihandlingar och fastighetsrättslig karta. Mindre avvikelser från byggnaders och andra objekts exakta läge kan förekomma då inmätning på marken ej skett.

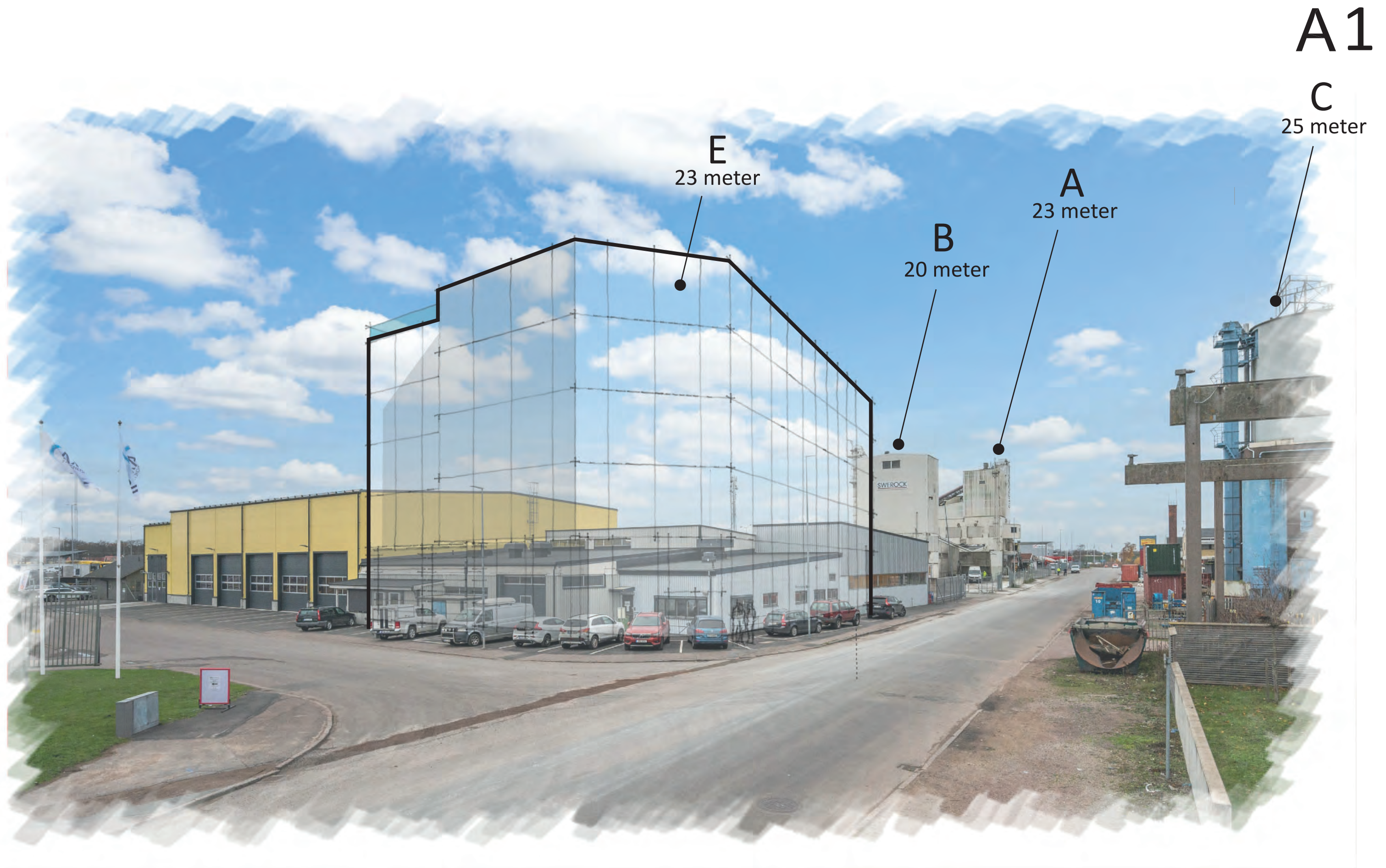
EVENTUELLA LEDNINGAR REDOVISAS EJ.

Skala: 1:1000 Format för utskrift: A3



Nybyggnadskartan är kompletterad med planerad byggnadsläge
av Atrio arkitekter i Kalmar AB
Kalmar 2020-11-23





A1

C
25 meter

E
23 meter

B
20 meter

A
23 meter

E - Babianen 16, 3d-vy volymstudie nybyggnadsdel

Vi är:

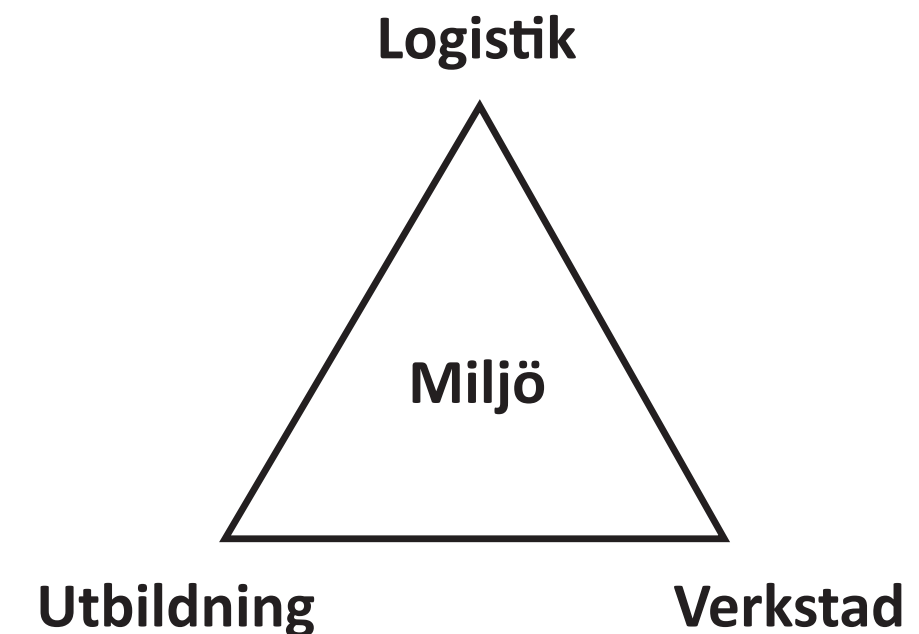
- ett av Kalmars största Åkeri med stor logistikverksamhet, egen fordonsverkstad, lastbilstvätt samt har utbildning av lastbilschaufförer
- ett familjeägt företag, grundat 1979
- lokaliserade i området men har även logistikverksamhet i Jönköping
- "Fair Transport" certifierade gällande vår logistikverksamhet
- ett företag med egen utbildning av chaufförer, både internt och externt gällande yrkeskompetensbevis (YKB), truck och maskin

Vi vill:

- växa i Kalmar
- skapa arbetstillfällen och mervärde i Kalmar
- skapa en inspirerande arbetsplats för vår administrativa personal samt bättre mötesplats för våra chaufförer och tekniker
- stärka vår miljöprofil genom miljövänligt byggande

Vi önskar:

- utveckla verksamheten genom att bedriva kommunal vuxenutbildning för blivande yrkesförare
- trygga framtida behov av kompetent personal inom logistikbranschen samt kompetens inom "tung sidan" avseende mekaniker
- att vi får möjlighet att skapa något nytt och intressant för oss, våra anställda och Kalmar på både kort och lång sikt
- och tror att genom denna satsning skapa mervärde och bana väg för fortsatt utveckling av fastigheter i Gamla industriområdet väster om Giraffen



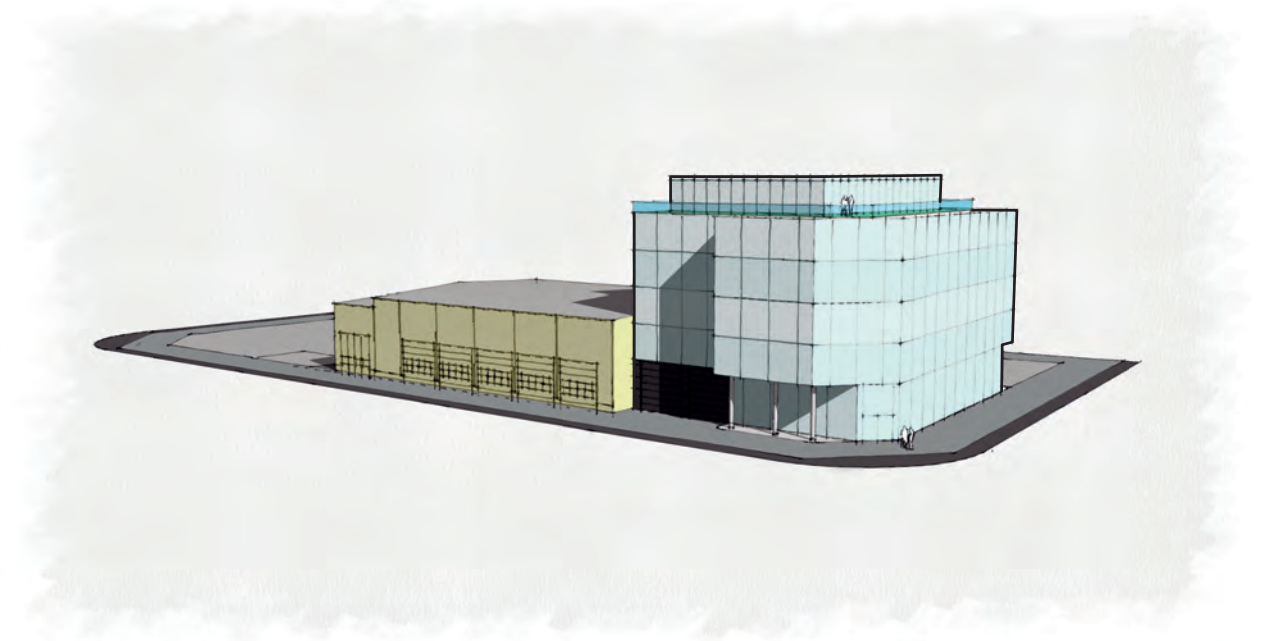
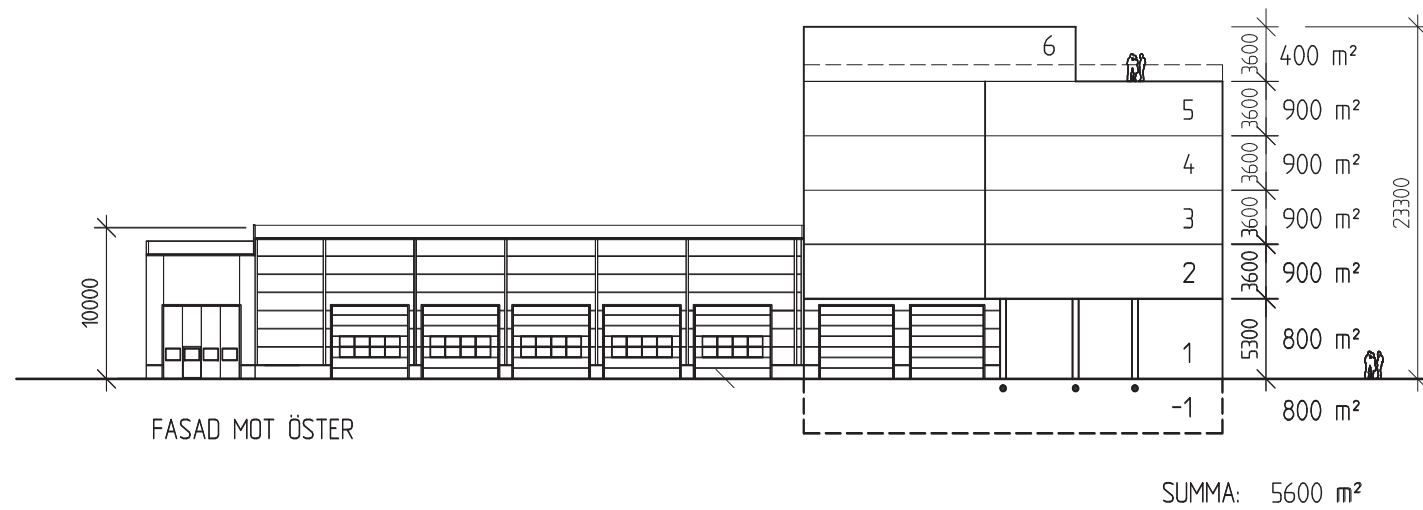


E - Babianen 16, 3d-vy volymstudie nybyggnadsdel

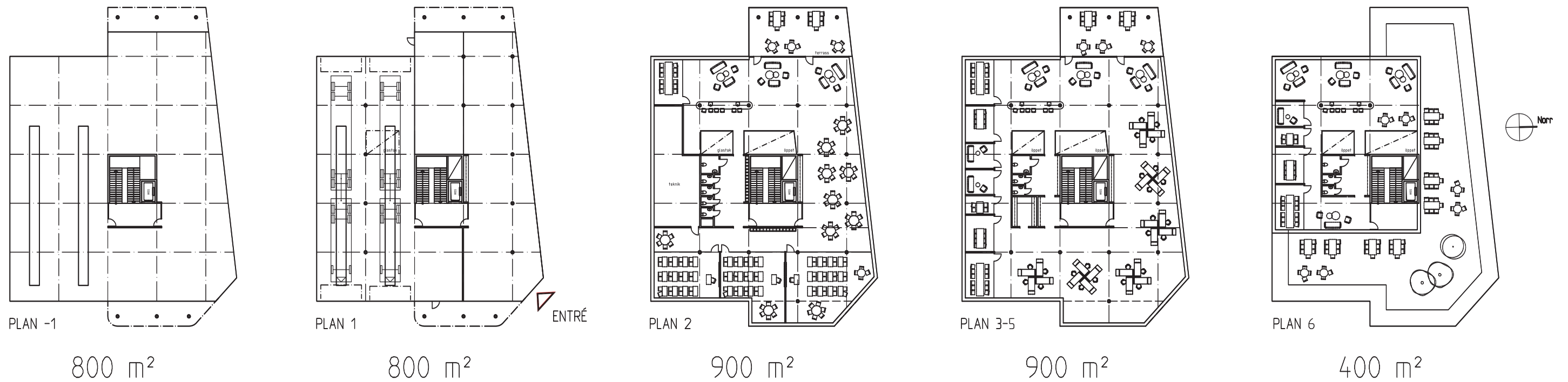
Tänk på att gränserna i kartan inte alltid stämmer överens med verkligheten och de är inte juridiskt gällande. © Lantmäteriet



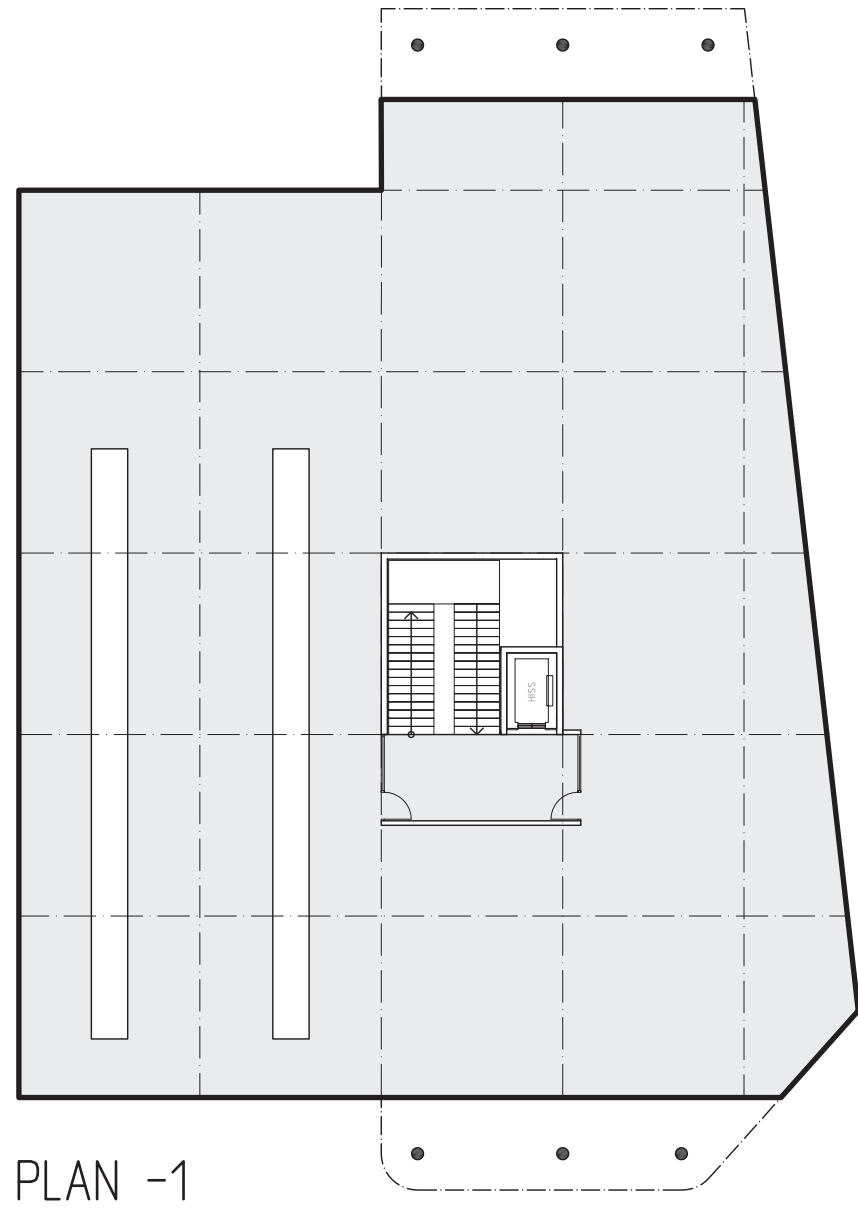
E - Babianen 16, Kalmar



Volymstudie, fasader kommer bearbetas i nästa skede

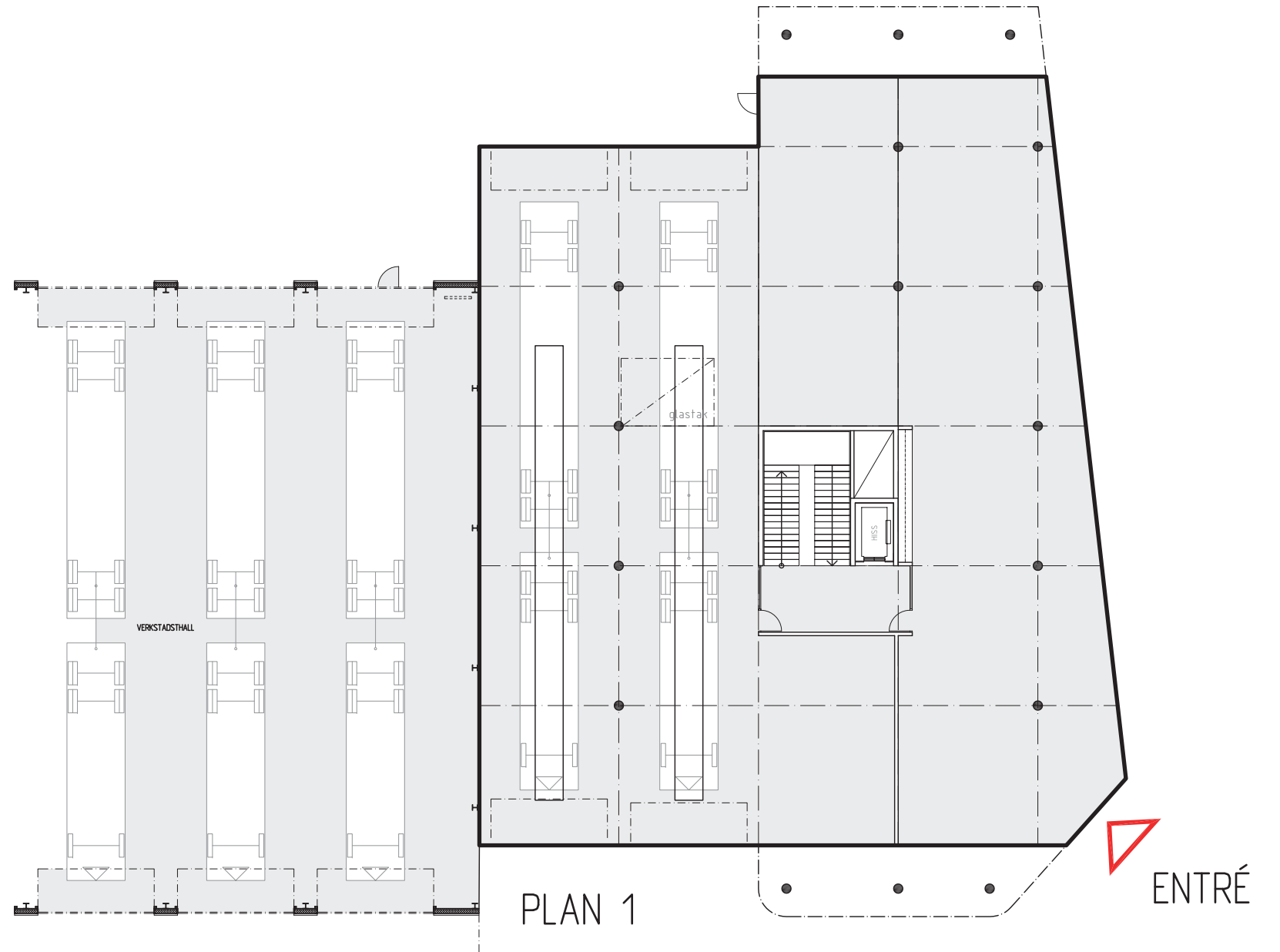






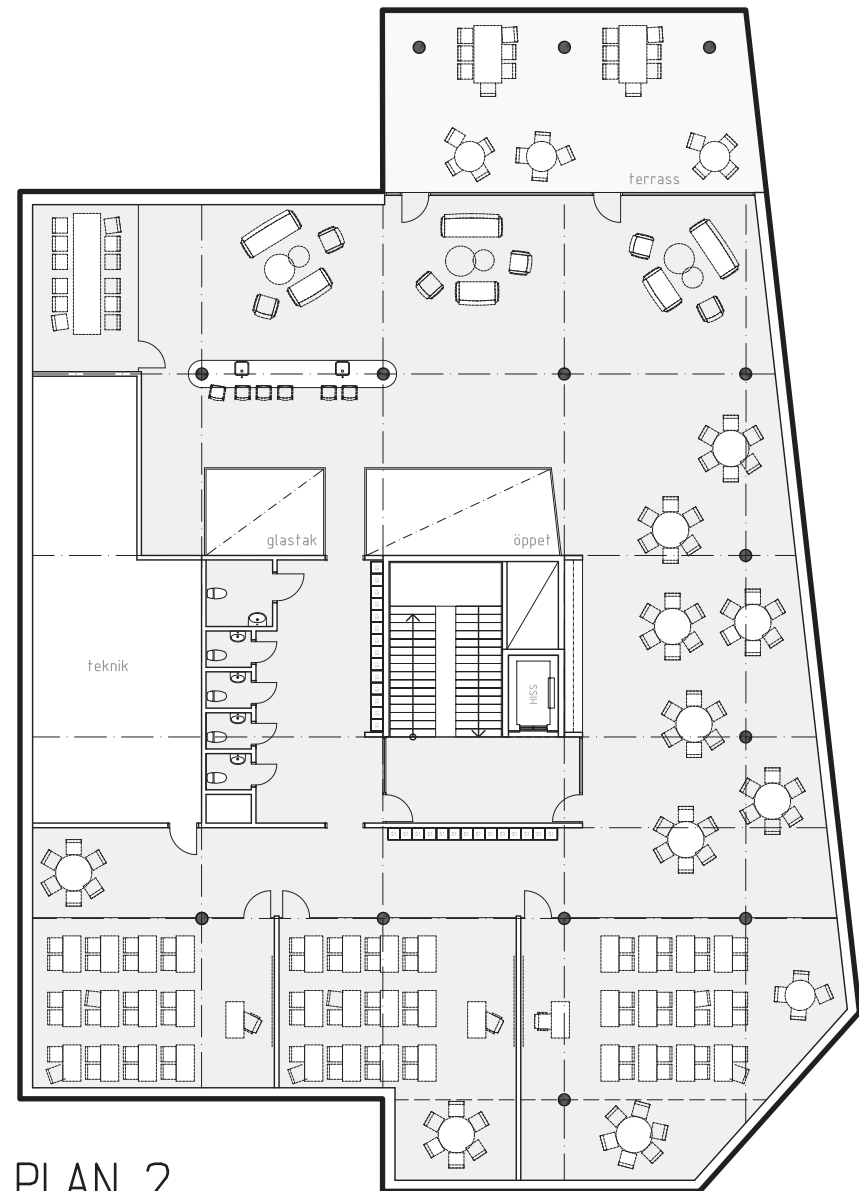
PLAN -1

800 m²



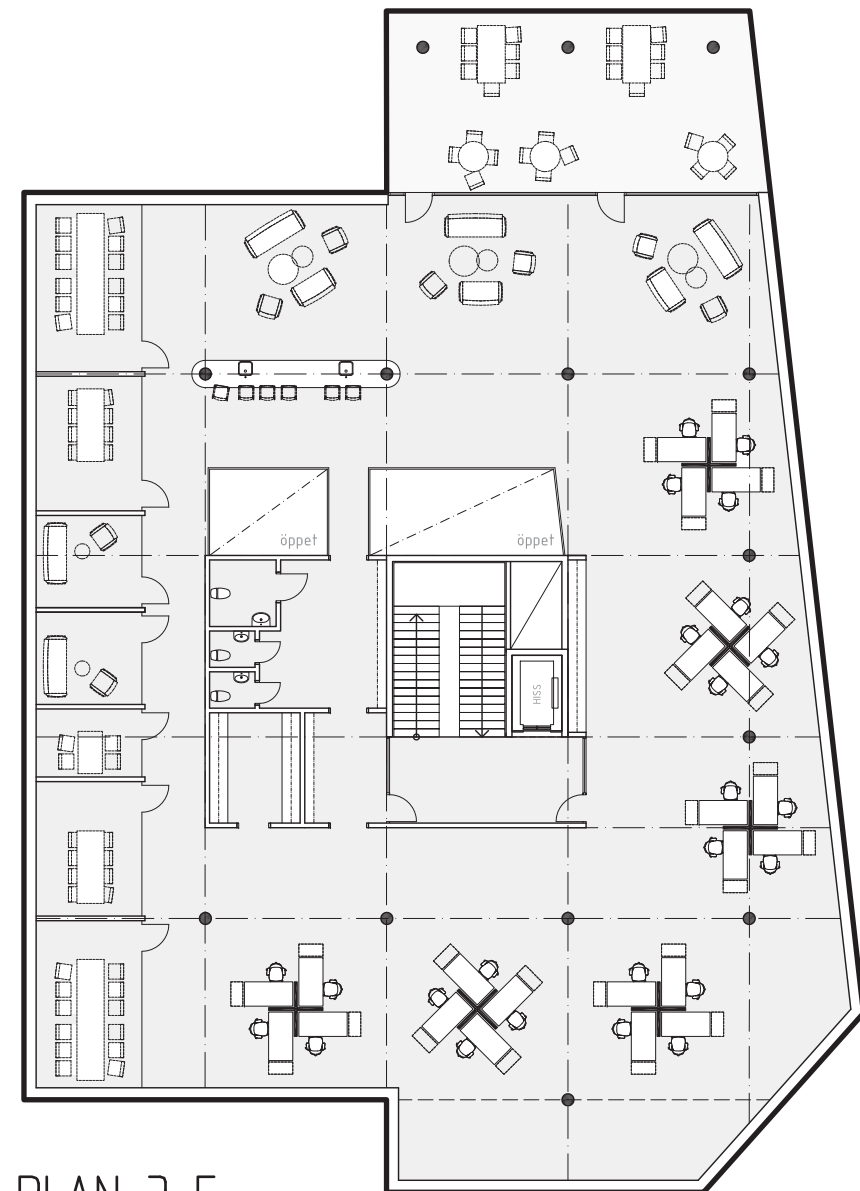
PLAN 1

800 m²



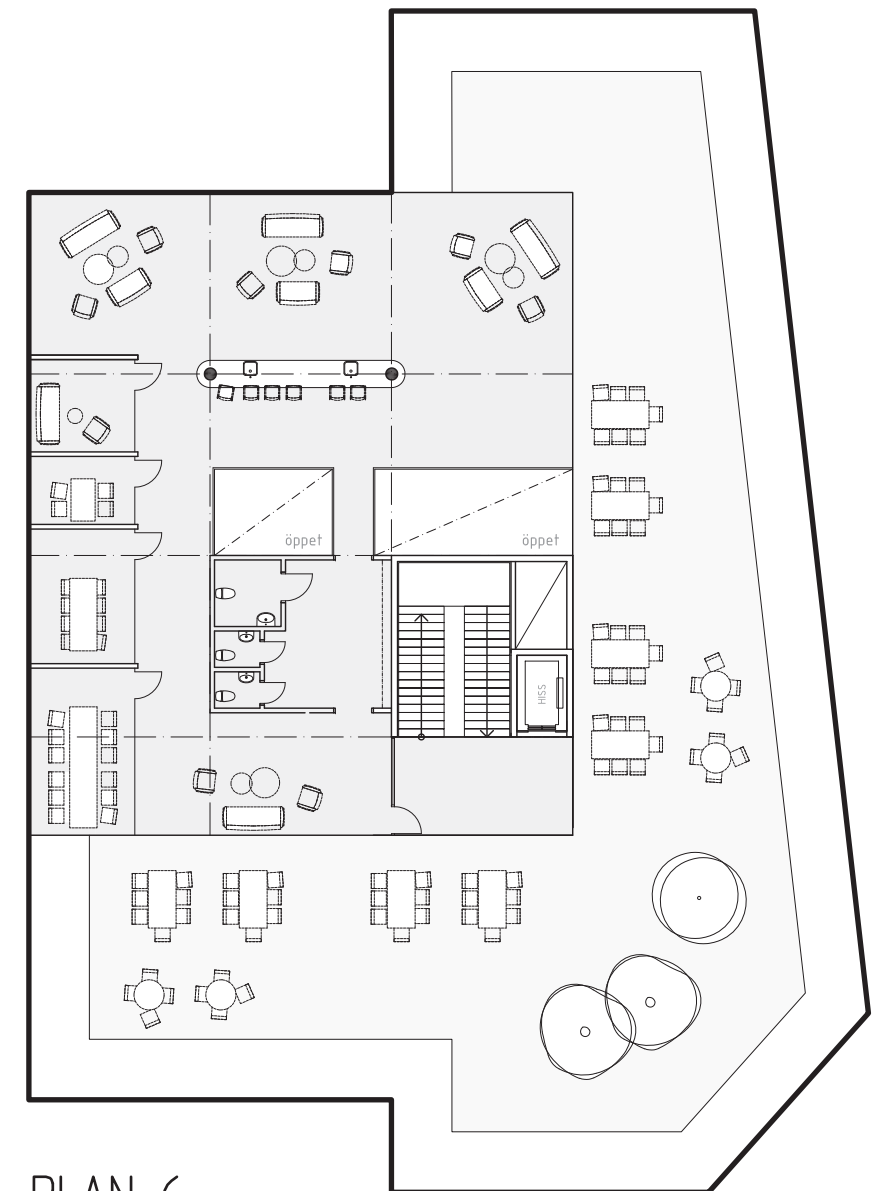
PLAN 2

900 m²



PLAN 3-5

900 m²



PLAN 6

400 m²

Yttrande över bygglovsansökan/förhandsanmälan SBK-2022-99

Vi lämnar härmed våra synpunkter på bygglovsansökan/förhandsanmälan på fastigheten Babianen 16 på Verkstadsgatan 25.

Vi har inte så mycket synpunkter på den föreslagna volymen som sådan men önskar mer information kring hur den planerade byggnaden och verksamheten kommer att påverka fastigheterna runt omkring och dess utvecklingsmöjligheter innan vi kan ställa oss positiva till bygglovsansökan

Vi tycker det vore klokt att avvakta översiktsplanen för att klargöra i vilken riktning utvecklingen av området skall ta. Det har pratats om stadsbyggnad för området och för att kunna förhålla sig till enskilda byggnationer är det viktigt att veta vilken planen blir för hela området.

EA Fastigheter/Kalmar Bisonoxen 15 AB
Daniel Ahlqvist

Från: Christoffer Ljungar <christoffer.ljungar@mekkaservice.se>
Skickat: 2022-05-05 11:14
Till: sam.byggnadskontoret@kalmar.se <sam.byggnadskontoret@kalmar.se>
Ämne: Yttrande angående SBK-2022-99

WARNING: Det här mejlet kommer från en avsändare utanför Kalmar kommuns organisation. Om du inte känner till avsändaren eller väntar dig detta mejl, klicka inte på länkar eller öppna bifogade filer.

Hej,

Mekka Traffic AB som ägare av Elefanten 4 lämnar följande yttrande i SBK-2022-99 Babianen 16 Widens Fordonsverkstad Kalmar.

Mekka Traffic AB ställer sig generellt positivt till utveckling av området.

Dock får denna utveckling inte innebära att vår nuvarande, eller framtida verksamhet med verkstad, tvätthall och bussdepå på fastigheten Elefanten 4 begränsas eller påverkas. Vi som fastighetsägare av Elefanten 4 vill inte att våra möjligheter till utveckling likt Widens Fordonsverkstad begränsas av den utveckling som nu sker på fastigheten Babianen 16.

En del som måste utredas ytterligare innan bygglov/förhandsbesked ges är trafikflödet i området och parkeringsmöjligheter för personbilar för alla de som är tänkta att arbeta i den nya byggnaden. Det finns i dagsläget inga parkeringsplatser i området och parkering längs gatorna är inte tillämpligt då hela kvarteren hårt belastade trafikmässigt.

Även trafiken på Torsåsgatan måste utredas då vi genom våra två in/utfarter har minst 15 000

transportrörelser per månad. Redan idag är bland annat korsningen/övergångsstället

Torsåsgatan/Dalengatan samt trafikljuset Torsåsgatan/Lorenbergsleden korsningar där det snabbt uppstår köbildning och ökade risker för olyckor med både fordon och fotgängare.



Med vänlig hälsning/Best regards
Christoffer Ljungar



Christoffer Ljungar
Servicechef | Fastighetschef

E-post christoffer.ljungar@mekkaservice.se

Tel | Mobil +46 72 57 41 908

Mekka Traffic AB | Box 853 | SE-391 28 Kalmar
mekkaservice.se