

Handläggare  
Madeleine Westervind

## TJÄNSTESKRIVELSE

Datum  
2022-05-04

Ärendebeteckning  
SBN 2022/0053

Samhällsbyggnadsnämnden

# Bygglovsbeslut för nybyggnad av enbostads- hus och garage, Ljungbyholm 26:1 (2022-1312)

## Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden avslår bygglov för nybyggnad av enbostadshus och garage 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).

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

Ansökan avser nybyggnad av enbostadshus och garage med en total byggnadsarea på 233 m<sup>2</sup>. Bostadshuset om 171,6 m<sup>2</sup> utförs i ett våningsplan och garaget utförs som dubbelgarage med en byggnadsarea på 61,4 m<sup>2</sup>. Huvudbyggnaden placeras drygt 6 meter från den sydöstra gränsen och 4,5 m från den nordöstra gränsen. Garaget placeras 1,6 meter från den sydvästra gränsen.

Byggnaderna utförs med vitmålade träfasader och taken beläggs med svarta betongpannor.

Samhällsbyggnadskontoret föreslår ett avslag.



**Skäl till beslut**

Sökt bostadshus placeras till huvuddelen på punktprickad mark och sökt garagebyggnad placeras till viss del på den punktprickade marken som enligt detaljplanen inte får bebyggas.

Samhällsbyggnadskontoret anser att sökt åtgärd avviker från detaljplanen avseende placering.

Aktuell fastighet ligger inom ett område som omfattas av en byggnadsplan från år 1956. Vid tiden för upprättandet av planen gick järnvägen mellan Kalmar-Torsås genom samhället. Därav sträcker sig ett område för park/plantering samt prickad mark i ett ca. 25 meter brett fält in på fastigheten från den nordvästra fastighetsgränsen.

Det kan dock inte anses vara fråga om en liten avvikelse från detaljplanen med hänsyn till avvikelens omfattning och det förhållandet att det finns möjlighet att anpassa byggnaderna efter bestämmelserna så att de bättre överensstämmer med planen.

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 en viss procents placering på prickad mark alltid är en liten avvikelse. Exempel på omständigheter som har haft betydelse för bedömningen är omgivningens skala och karaktär samt om avvikelsen har behövts för att ge byggnaden en bättre planlösning eller av byggnadstekniska skäl. (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 därmed bedömningen att avvikelsen gällande åtgärdens placering till huvuddelen på mark som inte får bebyggas inte kan ses som en liten avvikelse enligt 9 kap. 31b § PBL, varför bygglov ska avslås.

**Planförutsättningar och fastighetsuppgifter**

Tidpunkt när detaljplanen vann laga kraft: 1956

Fastighetsarea: 1581 m<sup>2</sup>

Fastigheten omfattas av Byggnadsplan LJUNGBYHOLM 08-LJU-959. Bestämmelserna innebär bl.a. att området är avsett för bostäder som uppförs fristående i ett våningsplan där vind får inredas. Högst 1/5 av fastighetens area får bebyggas vilket är 316 m<sup>2</sup>. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 5,6 meter. Prickad mark får inte bebyggas.

**Kulturmiljövården**

Området är av riksintresse för kulturmiljövården. Av beskrivningen av riksintresset framgår att Ljungby-Hossmo är ett öppet odlingslandskap med bymiljöer och medeltida kyrkor av försvarskaraktär. Hör funktionellt samman med riksintresset Arby-Halltorp i söder.

**Yttranden**

Åtgärden är sådan att berörda har underrättats om ansökan och getts tillfälle att yttra sig (enligt 9 kap. 25 § PBL). Ägare av Ljungbyholm 25:2, Ljungbyholm 26:2, Kölby 9:3, Kölby 9:125 och Kölby 7:1 har bedömts vara berörda.

Inga negativa synpunkter har inkommit.

**Upplysningar**

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

**Bilagor**

- Nybyggnadskarta 2022-04-25
- Planritning 2022-04-25
- Fasadritning 2022-04-25
- Sektionsritning 2022-04-25
- Plan-, fasad- och sektionsritning, garage 2022-04-25
- Yttrande från sök 2022-04-28





Kalmar kommun

Nybyggnadskarta över

# Ljungbyholm 26:1

Upprättad på samhällsbyggnadskontoret/  
verksamhet stadsingenjör 2021-12-17

## Adress och fastighet

Adress: Kättils väg 13  
Fastighetens areal: 1581 kvadratmeter

Avtalsservitut last: Område, D202100312140:1.1  
Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig.  
Fastighetens andelar i samfälligheter är inte utredda.

Ev. flytt av belysningsstolpar och kopplingskåp  
bekostas av fastighetsägaren.

## Planer och bestämmelser

Byggnadsplan: 1956-08-08, 0880K-II:89  
Ändring av DP: 2002-09-05, 0880K-P02/25  
Genomförandetiden har utgått.  
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

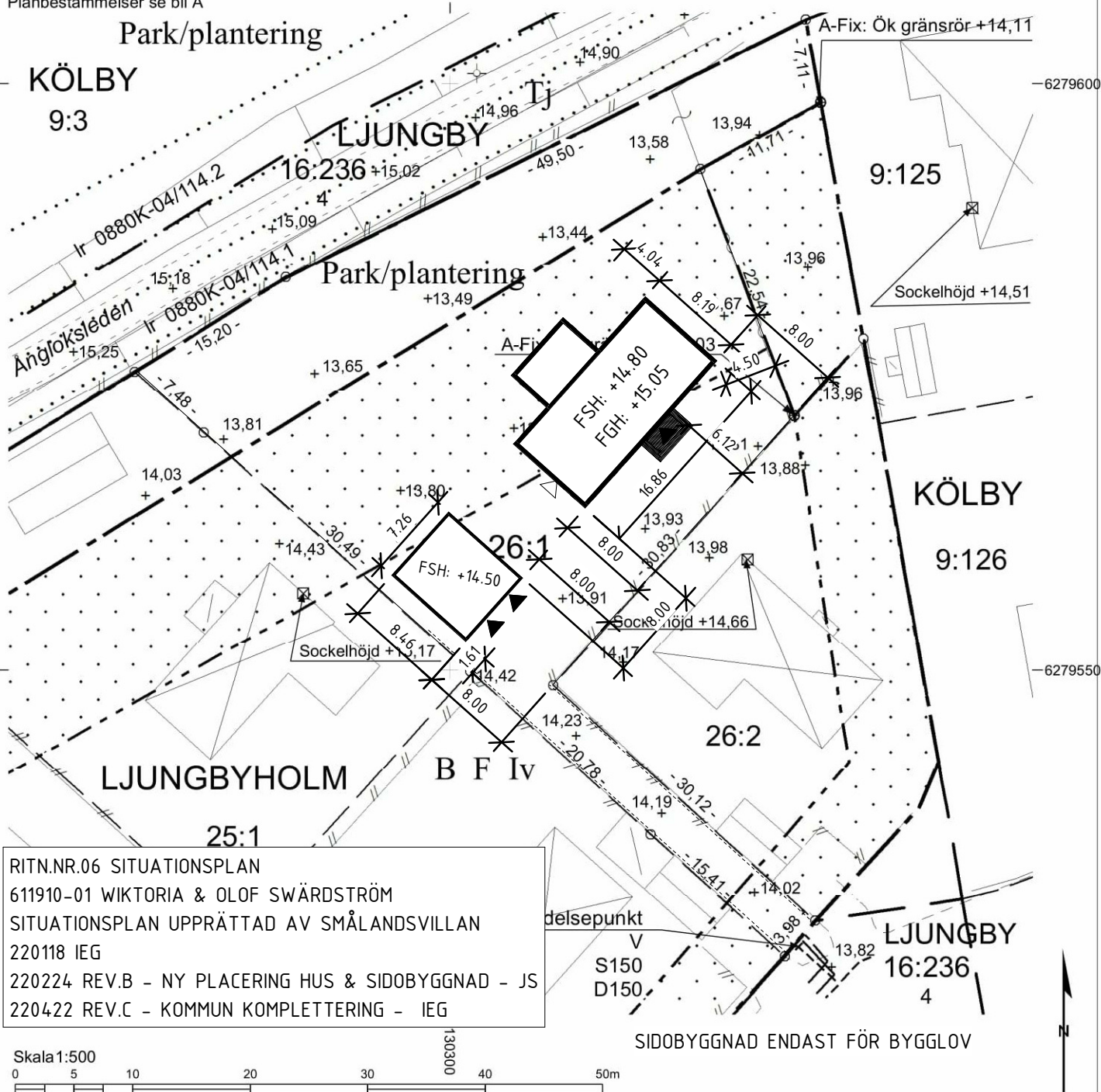
Förbindelsepunkten skall vara belägen ca 0.5m utanför  
fastighetsgränsen med plan och höjdläge som framgår  
av kartbilden

Uppdämningsnivå i förbindelsepunkt S150 +12,36  
D150 +13,92

OBS! Dagvatten får ej tillföras spillvattenledningen.  
Byggnader får ej placeras så att dessa orsakar överkan, direkt  
eller indirekt, på allmänna VA-ledningar.

## Teckenförklaring:

- |       |                          |    |                  |
|-------|--------------------------|----|------------------|
| —     | Traktgräns               | □  | Elskåp           |
| ---   | Fastighetsgräns          | +  | Belysningsstolpe |
| ---   | Användningsgräns         | lr | Ledningsrätt     |
| ---   | Egenskapsgräns           |    |                  |
| +0.00 | Befintlig markhöjd       |    |                  |
| □     | Marken får inte bebyggas |    |                  |



RITN.NR.06 SITUATIONSPLAN  
611910-01 WIKTORIA & OLOF SWÄRDSTRÖM  
SITUATIONSPLAN UPPRÄTTAD AV SMÅLANDSVILLAN  
220118 IEG  
220224 REV.B - NY PLACERING HUS & SIDOBYGGNAD - JS  
220422 REV.C - KOMMUN KOMPLETTERING - IEG

Skala 1:500  
0 5 10 20 30 40 50m

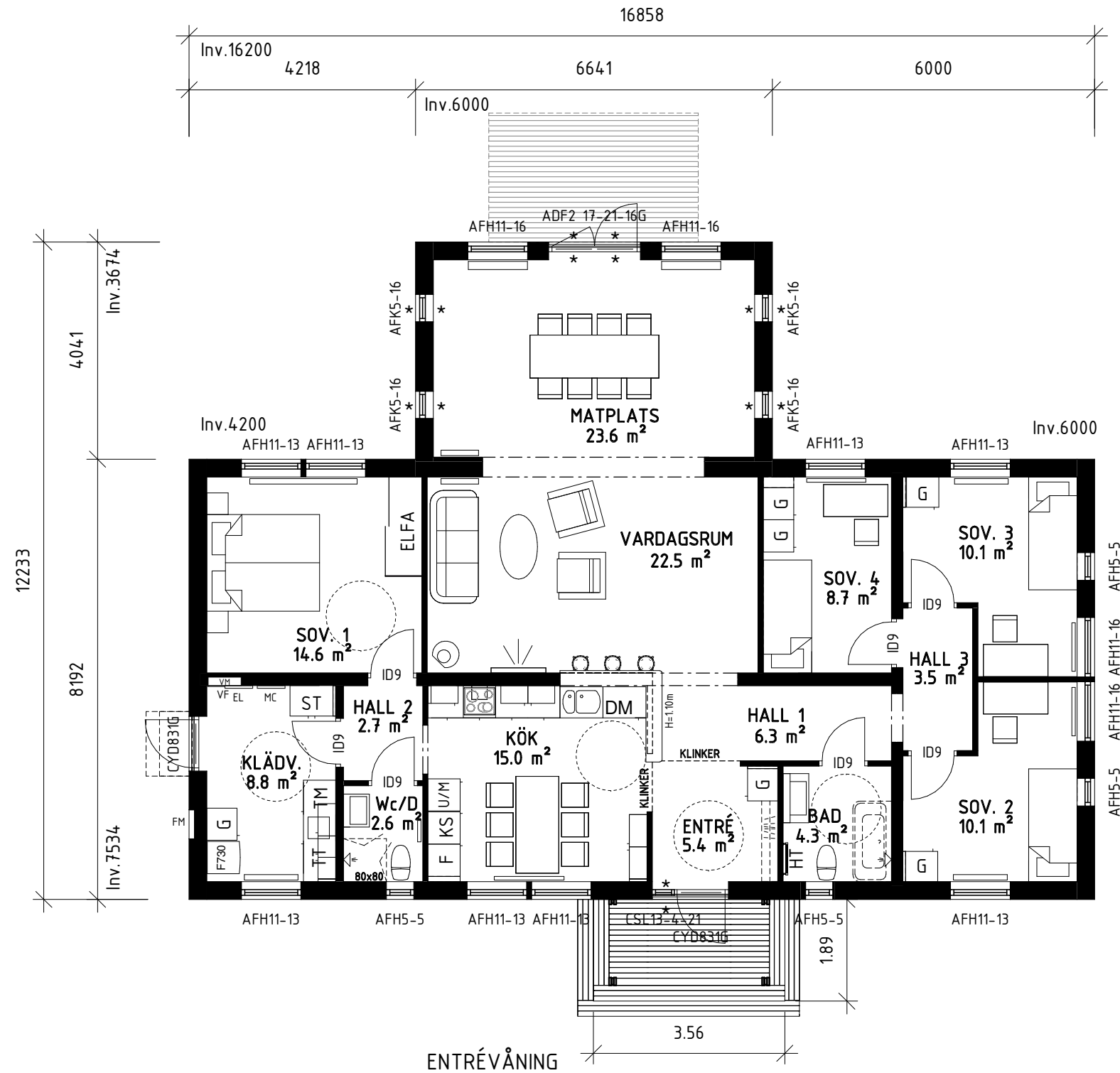
SIDOBYGGNAD ENDAST FÖR BYGGLOV

**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: Mattias Valdemar  
Kartan upprättad av: Atsuko Fujikura Carlsson  
Kartan kontrollerad av: Ronny Liljesson

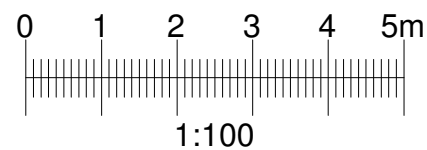
Denna ritning tillhör Smålandsvillan. Den får ej användas av tredje person. Överträdelse beivras.



### FVP

Mekanisk frånlufts-ventilation. Tilluft via reglerbara tilluftsventiler i yttervägg. Utvunnen energi värmer tappvarmvatten och värmevatten.

Inklädnad för VA och Ventilation kan förekomma.



Boarea (BOA)  
Plan 1 BOA 145.6 m<sup>2</sup>  
Bruttoarea (BTA)  
Plan 1 BTA 165.0 m<sup>2</sup>

BBR29 (BFS2011:6-BFS2020:4)

## BYGGLOVSHANDLING

  
**Smålandsvillan**

574 85 VETLANDA  
Tel: 010-434 10 00

RITAD / KONSTR AV

IEG

AVTALSNR

611910-01

DATUM

2022-01-18

SKALA

1 : 100

C		KOMMUN KOMPLETTERING	220422	IEG
A		ENL. SLUTLIG BEST	220121	JRN
BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN

WIKTORIA & OLOF SWÄRDSTRÖM

PLAN

NYBYGGNAD Å FAST. LJUNGBYHOLM 26:1

KALMAR KOMMUN

Lev. Dekl.: i94TIG

Uppvärmning: VP

Ventilation: FVP

TRÄ

SPALJE

\* = HÄRDAT GLAS

EFK/AFK = EJ ÖPPNINGSBART FÖNSTER

BARRIÄR

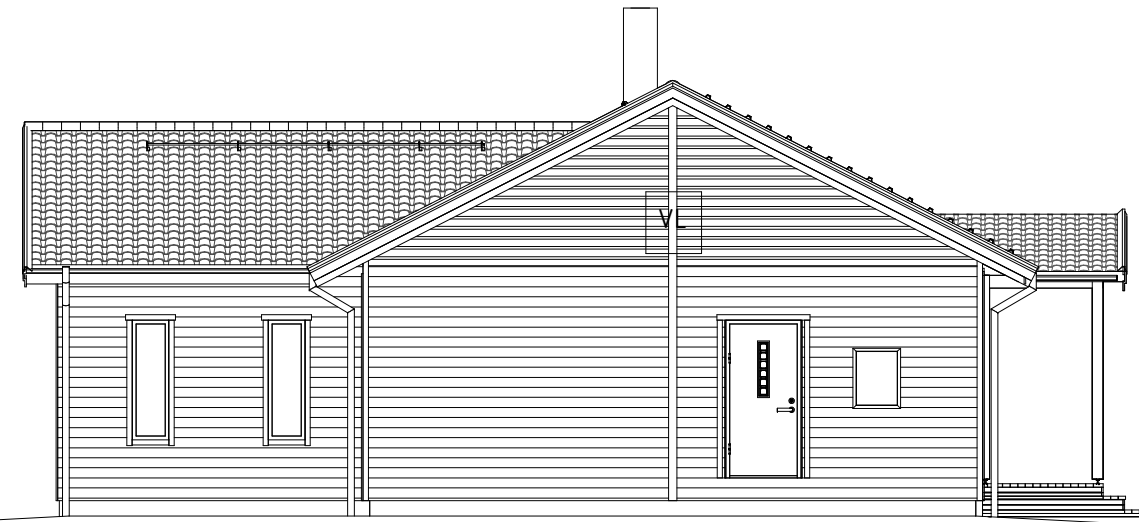
EFH/AFH = ÖPPNINGSBART FÖNSTER

SYNLIG BALK

Denna ritning tillhör Smålandsvillan. Den får ej användas av tredje person. Överträdelse beivras.



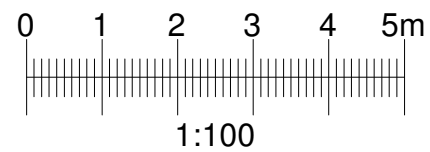
FASAD ÅT SYDOST



FASAD ÅT SYDVÄST

Ev. stödmur (trappa & räcke) & markanpassning ingår ej i Smålandsvillan:s åtagande

TOMTGRÄNS	BEFINTLIG MARK
	FÖRESLAGEN MARK
	GATA



BBR29 (BFS2011:6-BFS2020:4)

BYGGLOVSHANDLING



**SmålandsVillan**

574 85 VETLANDA  
Tel: 010-434 10 00

RITAD / KONSTR AV  
IEG

AVTALSNR  
611910-01

DATUM  
2022-01-18

SKALA  
1 : 100

B	MARKLINJER	220224	JS
BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM SIGN

WIKTORIA & OLOF SWÄRDSTRÖM

FASADER

NYBYGGNAD Å FAST. LJUNGBYHOLM 26:1

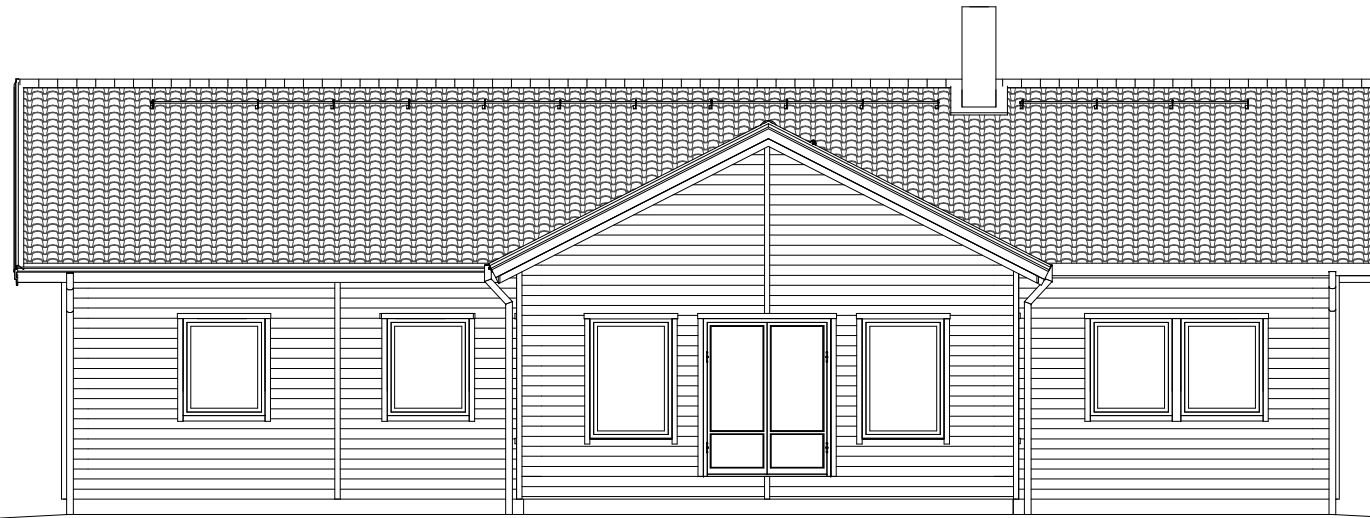
KALMAR KOMMUN

HUSTYP  
1441 Adelöv 27° SPV

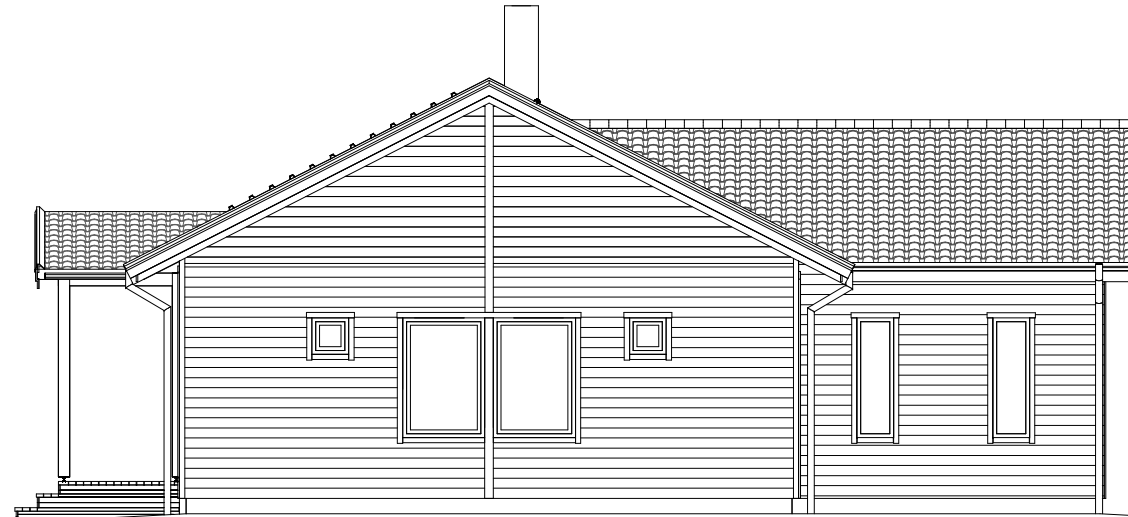
RITINGSNR  
02

ÄNDR BET

Denna ritning tillhör Smålandsvillan. Den får ej användas av tredje person. Överträdelse beivras.



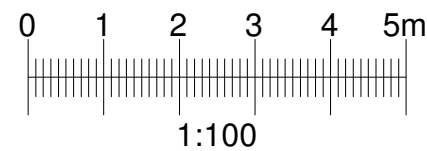
FASAD ÅT NORDVÄST



FASAD ÅT NORDÖST

Ev. stödmur (trappa & räcke) & markanpassning ingår ej i Smålandsvillan:s åtagande

TOMTGRÄNS	BEFINTLIG MARK
	FÖRESLAGEN MARK
	GATA



BBR29 (BFS2011:6-BFS2020:4)

### BYGGLOVSHANDLING



## Smålandsvillan

574 85 VETLANDA  
Tel: 010-434 10 00

RITAD / KONSTR AV  
IEG

AVTALSNR  
611910-01

DATUM  
2022-01-18

SKALA  
1 : 100

B	MARKLINJER	220224	JS
BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM SIGN

WIKTORIA & OLOF SWÄRDSTRÖM

FASADER

NYBYGGNAD Å FAST. LJUNGBYHOLM 26:1

KALMAR KOMMUN

HUSTYP  
1441 Adelöv 27° SPV

RITINGSNR  
03

ÄNDR BET



Denna ritning tillhör Smålandsvillan. Den får ej användas av tredje person. Överträdelse beivras.

#### YTERTAK

- 4mm BOARD
- 11mm STRÖLÄKT
- 45mm BÄRLÄKT
- BETONGPANNOR

#### GAVELSPETS TRÄFASAD (OISOLERAD)

- 45mm REGELVERK
- VINDSKYDDSPAPP
- 24mm SPIKREGEL
- 21mm LIGGANDE PANEL

#### VINDSBJÄLKLAG

- 12mm FOLIERAD SPÅNSKIVA
- DIFFSPÄRR
- 220mm BJÄLKAR /ISOLERING
- 250mm LÖSULLSISOLERING
- Up=0.09 W/m<sup>2</sup>K

#### YTTERVÄGG REI30 TRÄFASAD

- 13mm GIPSSKIVA (DH)
- DIFFSPÄRR
- 250mm REGLAR / ISOLERING
- VINDSKYDDSDUK
- 21mm LUFTNINGSLÄKT
- 24mm SPIKLÄKT
- 21mm LIGGANDE PANEL
- Up=0.16 W/m<sup>2</sup>K

#### BOTTENBJÄLKLAG

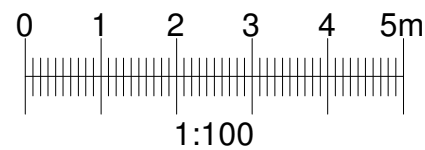
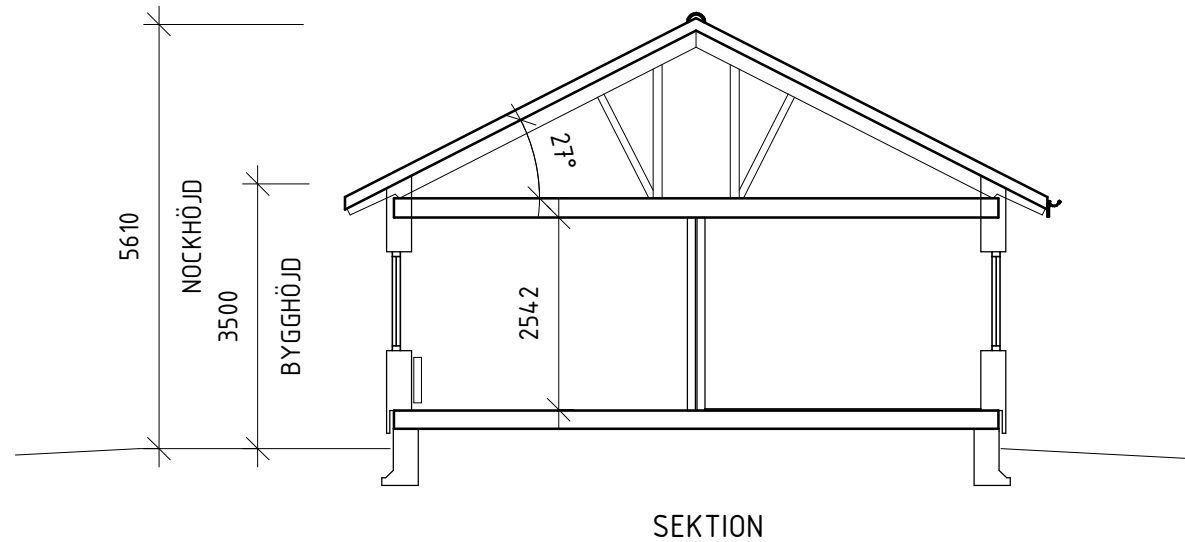
- PARKETT GOLV
- FOAM MED DIFFSPÄRR
- 22mm SPONTAD SPÅNSKIVA
- 220mm BJÄLKAR/ISOLERING
- 6.3mm BOARD
- VINDSKYDDSDUK
- Up=0.1-0.16 W/m<sup>2</sup>K

#### VOLYMAVSKILJANDE INNERVÄGG

- 13mm GIPSSKIVA (DH)
- 95mm REGLAR
- 20mm SEKTIONSSKARV
- 95mm REGLAR
- 13mm GIPSSKIVA (DH)

#### INNERVÄGG

- 13mm GIPSSKIVA (DH)
- REGLAR
- 13mm GIPSSKIVA (DH)

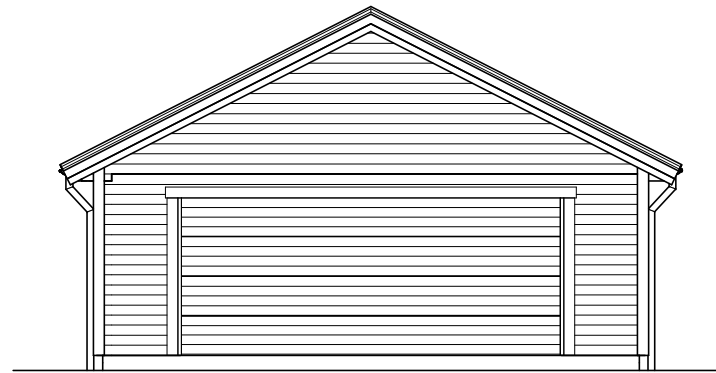


BBR29 (BFS2011:6-BFS2020:4)

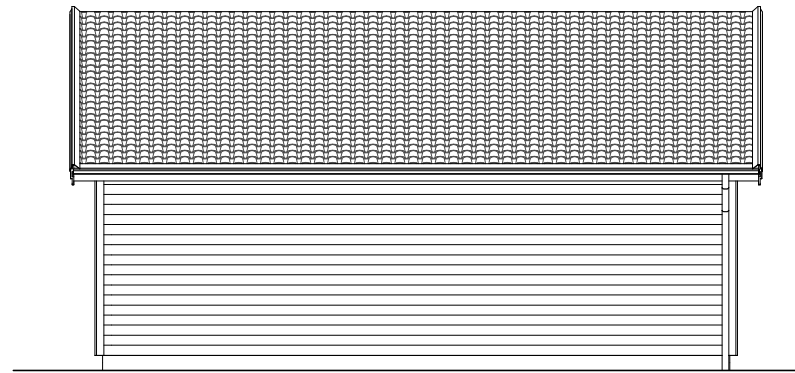
### BYGGLOVSHANDLING

BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN
		WIKTORIA & OLOF SWÄRDSTRÖM		
		SEKTION		
		NYBYGGNAD Å FAST. LJUNGBYHOLM 26:1		
		KALMAR KOMMUN		
RITAD / KONSTR AV IEG	AVTALSNR 611910-01	HUSTYP 1441 Adelöv 27° SPV	RITINGSNR 04	ÄNDR BET
DATUM 2022-01-18	SKALA 1 : 100			

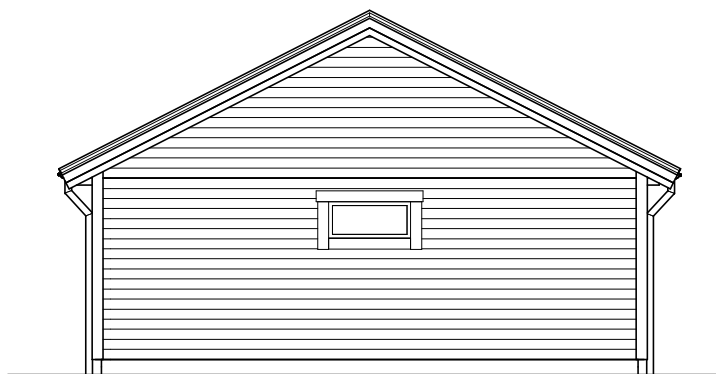
Denna ritning tillhör OBOS Sverige AB. Den får ej användas av tredje person. Överträdelse beivras.



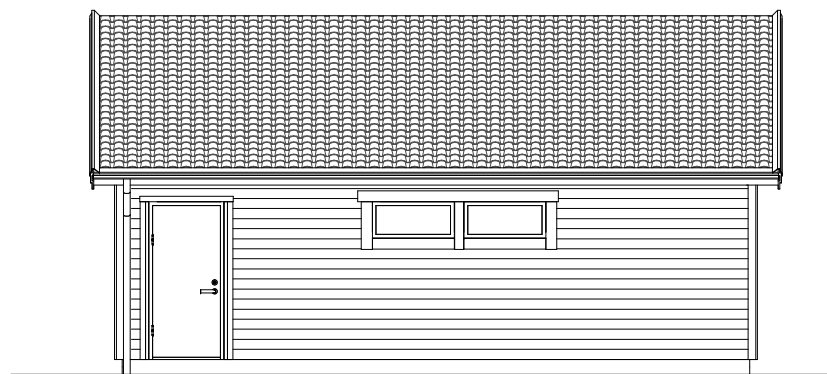
FASAD ÅT SYDOST



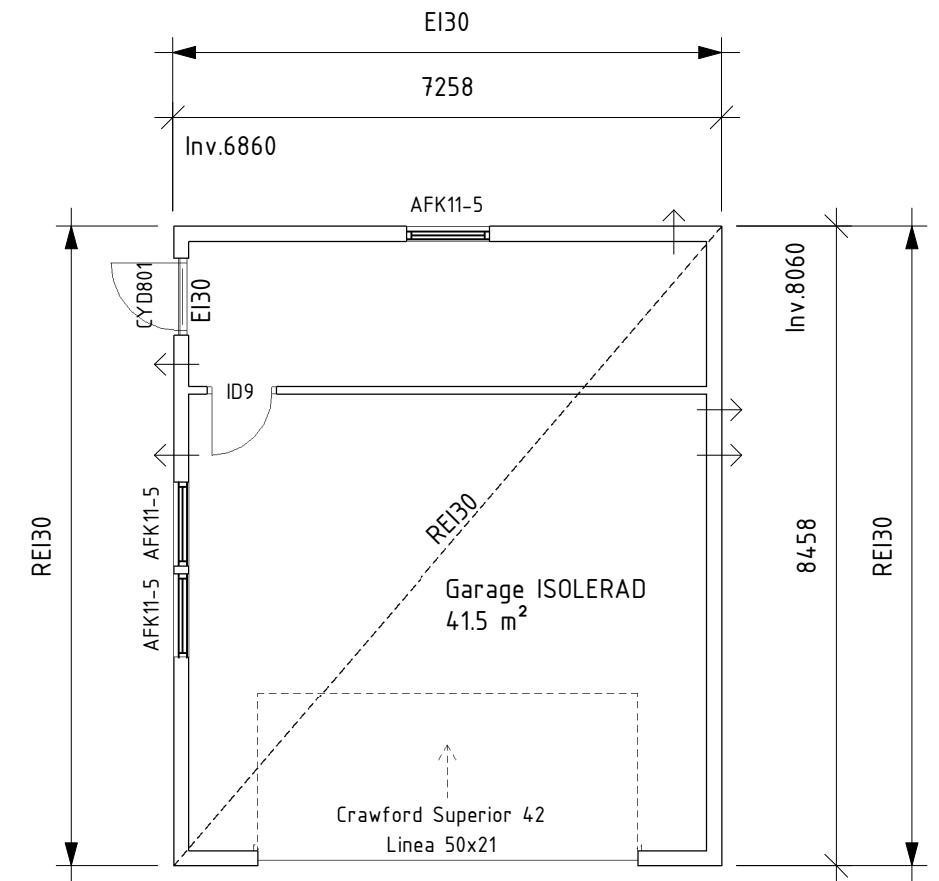
FASAD ÅT SYDVÄST



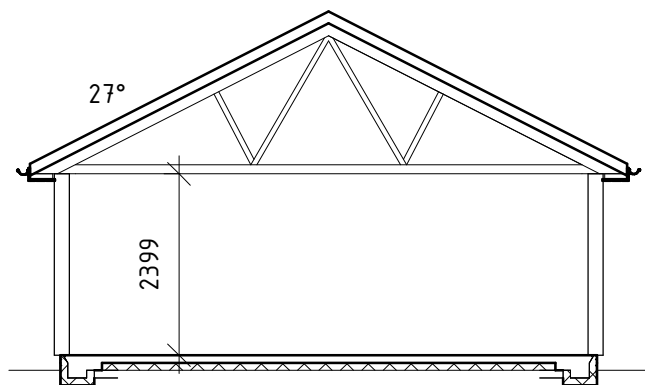
FASAD ÅT NORDVÄST



FASAD ÅT NORDOST

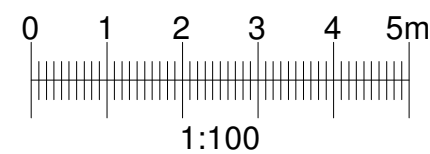


PLAN






SEKTION

Boarea (BIA)		
Plan 1	BIA	55.3 m <sup>2</sup>
Byggnadsarea (BYA)		
Plan 1	BYA	62.1 m <sup>2</sup>



SIDOBYGGNAD ENDAST FÖR BYGGLOV

BYGGLOVSHANDLING

OBOS Sverige AB  
 574 85 Vetlanda  
 Tel. 010-434 17 50  
 info@obos.se  
 www.obos.se

RITAD / KONSTR AV  
 IEG

AVTALSNR  
 611910-01

DATUM  
 2022-01-18

SKALA  
 1 : 100

C	KOMMUN KOMPLETTERING	220422	IEG
BET	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN
WIKTORIA & OLOF SWÄRDSTRÖM			
PLAN/FASADER/SEKTION			
NYBYGGNAD Å FAST. LJUNGBYHOLM 26:1			
KALMAR KOMMUN			
HUSTYP	RITINGSNR	ÄNDR BET	
DGF62 SPV	05	C	

## Yttrande till nämnden gällande avsteg från gällande detaljplan för Ljungbyholm 26:1

Ljungbyholm 26:1 tillhör en gammal byggnadsplan som gjordes när järnvägen fanns, därav att nästa hela tomten består av prickad mark. Idag är järnvägen borttagen och är ersatt av en cykelväg.

Då det är en skafttomt blir det svårt med placeringen enl. gällande detaljplan, då de ej kan vända bilen på sin tomt utan måste backa hela vägen ut. I händelse av brand blir det svåråtkomligt.

Att ändra planen för den sista tomten är både kostnads- och tidskrävande.

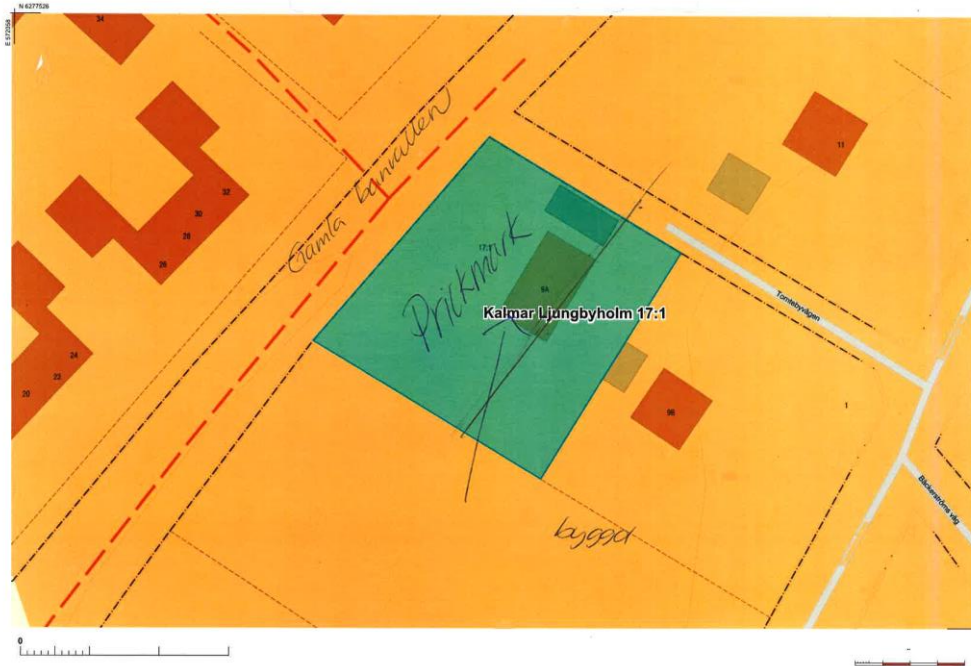
Då prickmarken har förlorat sitt syfte, då järnvägen är borttagen kan avvikelser ses som nödvändig för att området skall kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt enl. kap. 31B § p. 2 plan- och bygglagen. Enligt denna paragraf kan en större avvikelse ges, då åtgärden är förenlig med detaljplanens syfte.

Går att läsa följande i PBL:

*Om en åtgärd står i strid med detaljplanen får bygglov ändå beviljas om åtgärden är förenlig med detaljplanens syfte och avvikelser från detaljplanen är liten eller om åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt (9 kap. 31 b § PBL). Efter det att genomförandetiden för en detaljplan har gått ut gäller vidare att bygglov kan ges för en åtgärd som avviker från detaljplanen om åtgärden är förenlig med detaljplanens syfte och tillgodoser ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse*

Det finns fastigheter inom den angivna planen som ligger på prickad mark mot gamla banvallen (idag cykelväg). Här skulle likabehandlingsprincipen kunna tillämpas.

Ljungbyholm 17:1 har ca 140m<sup>2</sup> på prickad mark, även den belägen vid gamla banvallen. Enkel skiss visar:



*Ett utdrag från gällande detaljplan ser man tydligt att större delen av bebyggelsen på fastighet Ljungbyholm 17:1 ligger på prickad mark*



Enligt vårt önskemål om placering hamnar ca 137m<sup>2</sup> på prickad mark.

Grannhusen hamnar på bra avstånd från varandra.

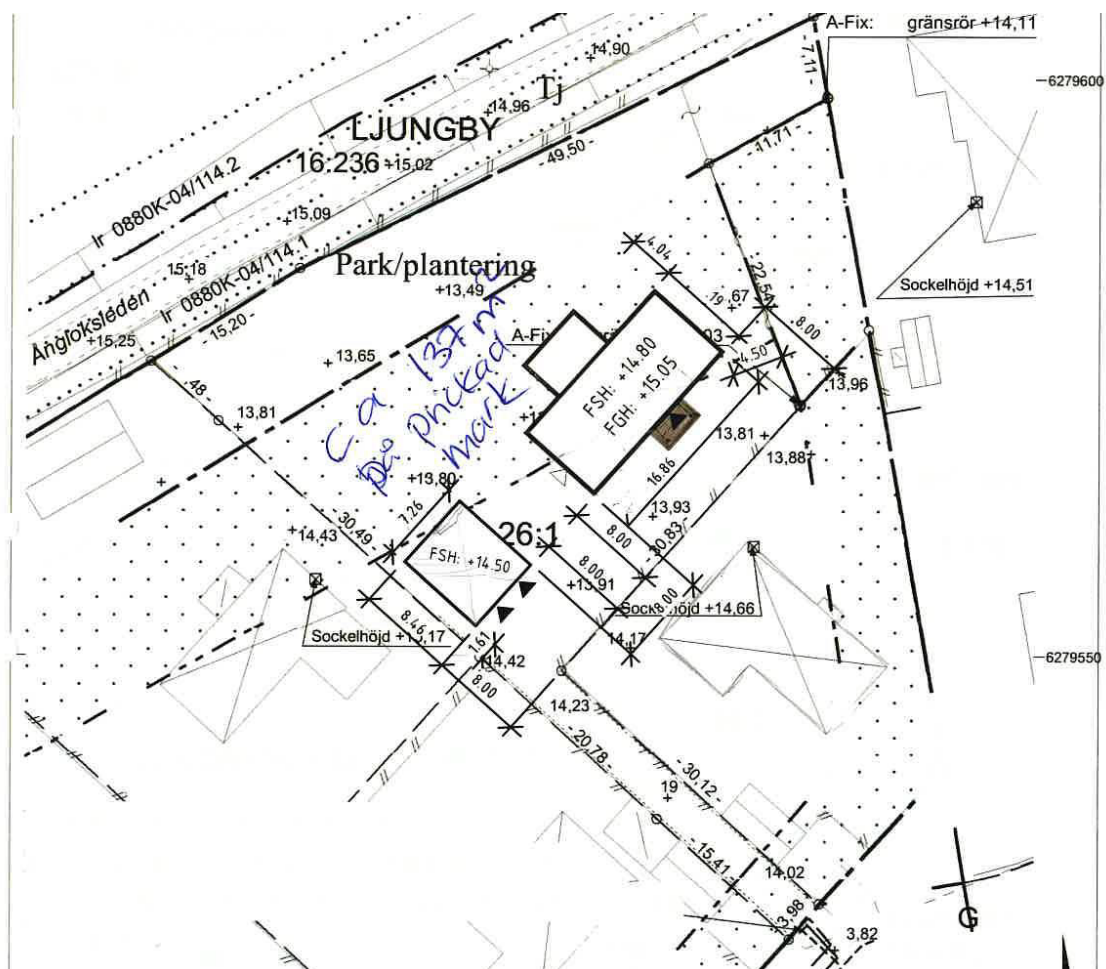
Lätt att kunna vända inom sitt egna tomtområde, då det är en skafttomt.

Placeringen gör att blåljuspersonal lätt kan ta sig fram.

Placeringen följer den nuvarande bebyggelsen mycket bra.

Den sista tomten inom planområdet blir bebyggd utan att behöva ändra en hel plan. Kostnadseffektivt och tidsbesparande

Järnvägen finns inte längre, prickmarken fyller inte längre något syfte.



Grantomten Kölby 9:125 ligger också längs gamla banvallen, men tillhör en nyare plan därav ingen prickad mark, detta borde man också kunna härleda till.

För att kunna bygga på ett ändamålsenligt sätt med de regler som gäller kring nybyggnation idag önskar vi kunna bebygga tomten enligt bygglovsansökan, då det går att hänvisa avvikelsen som nödvändig för att området skall kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt samt att likabehandlingsprincipen kan tillämpas då andra fastigheter fått igenom denna avvikelse.

Med Vänlig hälsning

