

Handläggare
Madeleine Westervind

TJÄNSTESKRIVELSE

Datum
2022-05-05

Ärendebeteckning
SBN 2022/0055

Samhällsbyggnadsnämnden

Bygglovsbeslut för nybyggnad av komplementbyggnad, Kronan 23 (2022-2054)

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden avslår bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad 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 komplementbyggnad med en byggnadsarea på 30 m². Komplementbyggnaden omfattar en gäststuga med skärmtaksdel. Byggnaden är placerad på ett avstånd om 3,5 meter från den södra fastighetsgränsen.

Byggnaden var tänkt att utföras som en lovbefriad komplementbyggnad. Men då sökandens hälsa försämrades och när hälsotillståndet blev mycket allvarligt behövde både påbörjad renovering av bostadshuset och önskat Attefallshus snabbt färdigställas. Sökanden missade att göra en anmälan för Attefallshuset och byggnaden uppfördes utan startbesked.

Sökanden mår nu bättre och har i efterhand sökt startbesked för åtgärden. Sökt åtgärd uppfyller alla krav för att få utföras som en lovbefriad komplementbyggnad enligt 9 kap. 4 a § plan- och bygglagen, utom avstånd till fastighetsgräns. Mot den södra fastighetsgränsen understiger minsta tillåtna avstånd 4,5 meter. Eftersom fastigheten gränsar mot allmän platsmark kan medgivande för närmare placering ej erhållas och startbesked kan inte utfärdas för åtgärden.

Den sökande har därav ändrat sin anmälan för åtgärden till en bygglovsansökan.

Samhällsbyggnadskontoret STARK
Adress , | Besök

Tel 0480-45 00 00 vx | Fax Klicka här för att ange
text. | madeleine.westervind@kalmar.se



Kalmar kommun
WWW.KALMAR.SE

Samhällsbyggnadskontoret föreslår dock ett avslag.

Skäl till beslut

Samhällsbyggnadskontoret anser att åtgärden avviker från detaljplanen avseende följande;

- Överyta – enligt gällande detaljplan får högst 1/7 av fastighetens area bebyggas, vilket är 128,6 m². Om byggnad utförs i ett våningsplan får dock byggnadsarean uppgå till 140 m². Befintlig huvudbyggnad, utförd i ett våningsplan, uppgår till 175,5 m². Tillsammans med sökt åtgärd på 30 m² skulle total byggnadsarea uppgå till 205,5 m². En överyta om 65,5 m².
- Placering – sökt åtgärd placeras helt på prickad mark som enligt planen inte får bebyggas.

Sammantaget gör Samhällsbyggnadskontoret därmed bedömningen att avvikelserna gällande överyta och placering 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: 1962

Fastighetsarea: 900 m²

Fastigheten omfattas av Stadsplan 0880K-I:246. Bestämmelserna innebär bl.a. att området är avsett för bostäder i högst två våningsplan. Högst 1/7 får bebyggas. Enligt undantag i planen får byggnadsarean uppgå till 140 m² för byggnad utförd i endast ett våningsplan. Prickad 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 Kronan 15, Kronan 26 och Berga 10:19 har bedömts vara berörda.

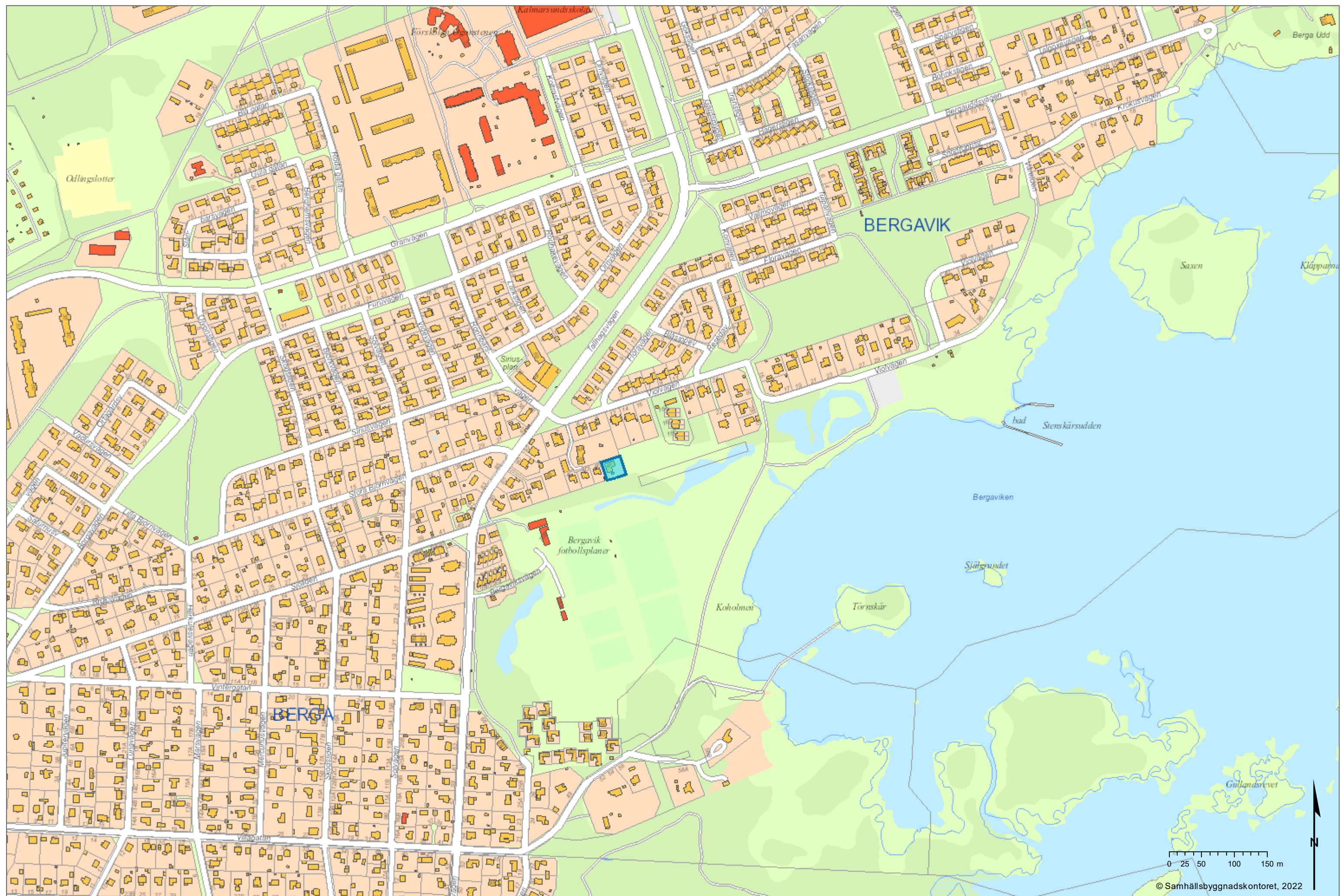
Inga negativa synpunkter har inkommit.

Uppllysningar

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

Bilagor

- | | |
|-------------------------------------|------------|
| • Situationsplan | 2022-04-22 |
| • Plan-, fasad- och sektionsritning | 2022-04-22 |
| • Konstruktionsritning | 2022-04-22 |
| • Kontrollplan | 2022-04-22 |
| • Redovisning av brandavskiljning | 2022-04-22 |
| • Yttrande från sök | 2022-04-27 |





Kalmar kommun

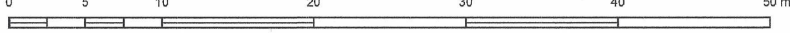
Utdrag över

KRONAN 23

i Kalmar kommun

Upprättad på samhällsbyggnadskontoret/
verksamhet stadsingenjör 2022-01-25

Skala: 1:500 Format för utskrift: A4

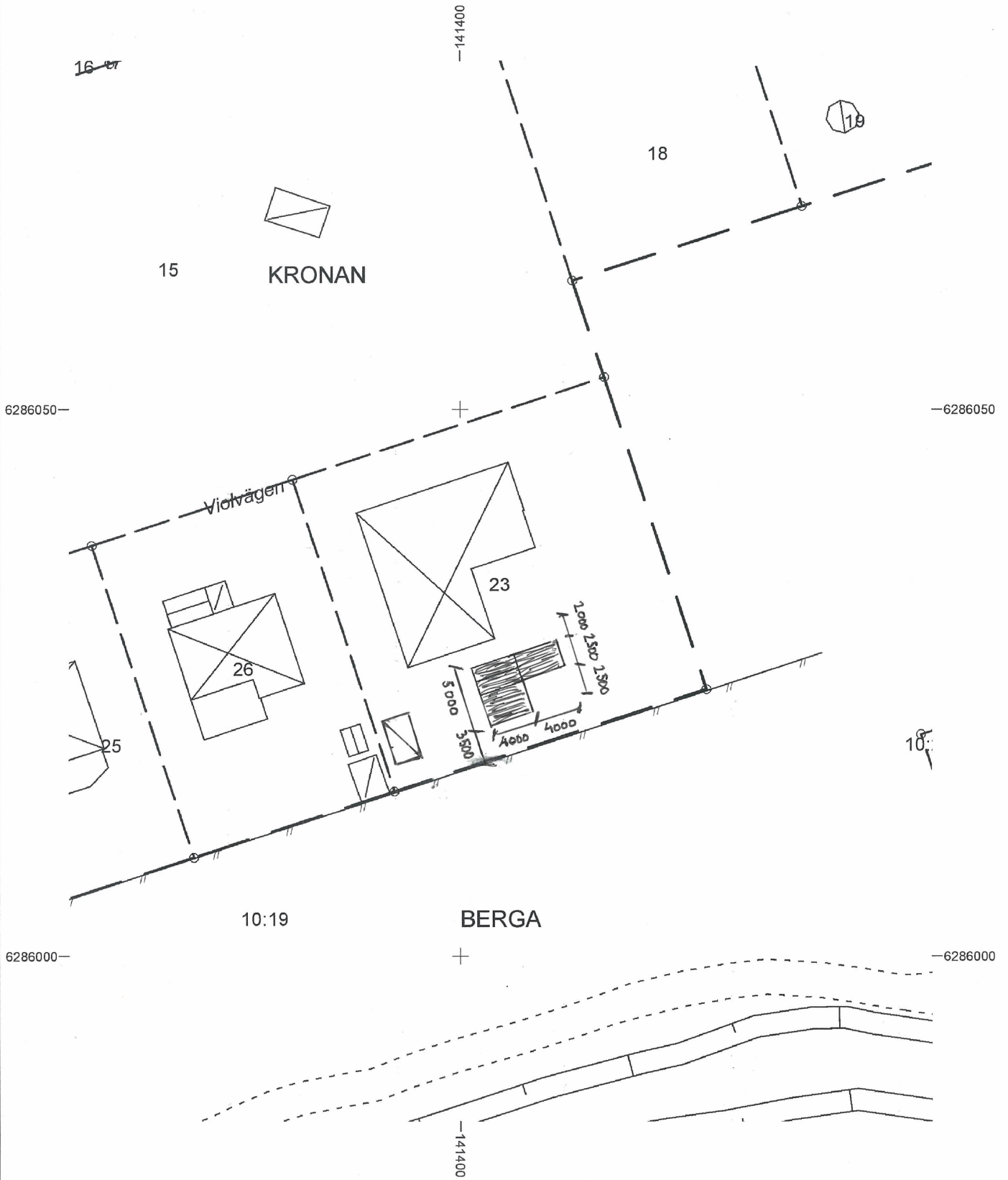


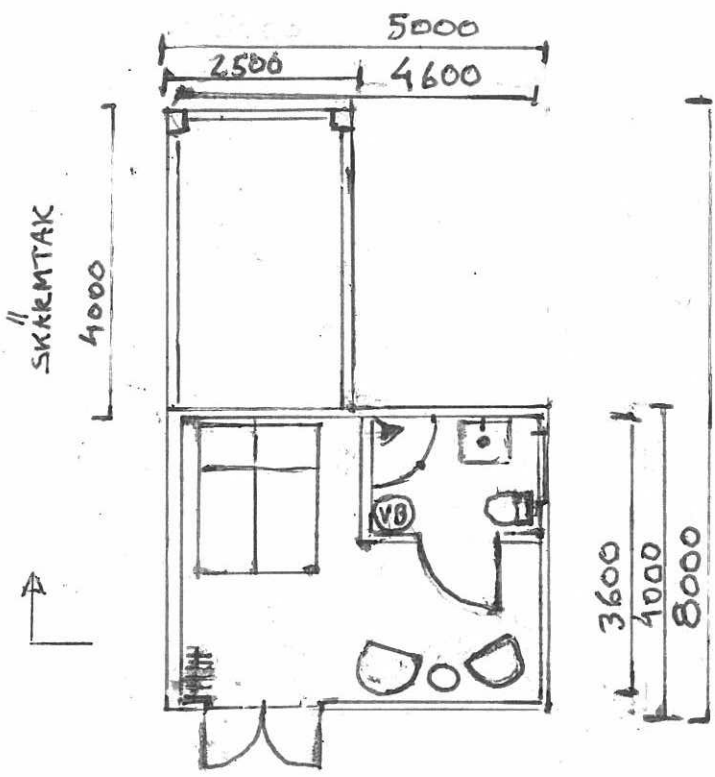
OBS!

EJ KONTROLLERAD PÅ MARKEN.

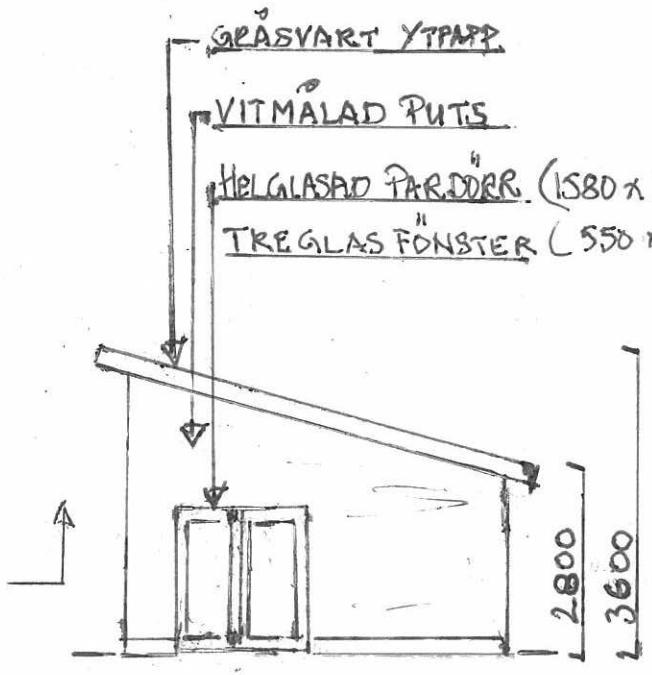
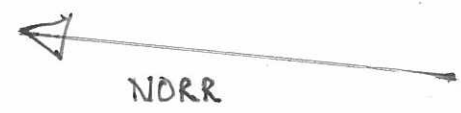
Fastighetsgränser i kartan är översiktliga och saknar rättsverkan, jämför beslut i lantmäterihandlingar och fastighetsrättslig karta. Mindre avvikelser från byggnaders och andra objekts exakta läge kan förekomma då inmätning på marken ej skett.

EVENTUELLA LEDNINGAR REDOVISAS EJ.

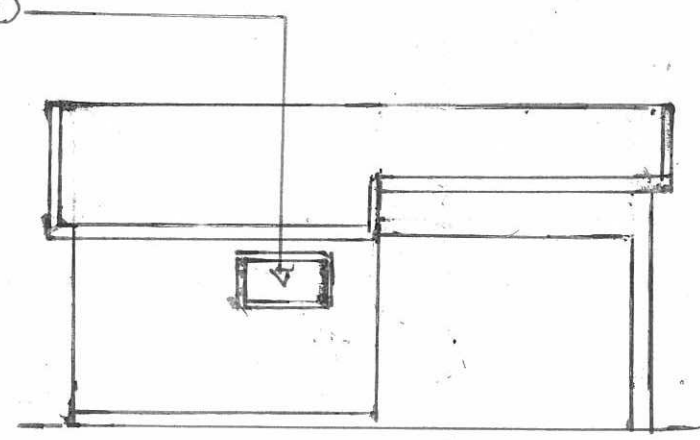




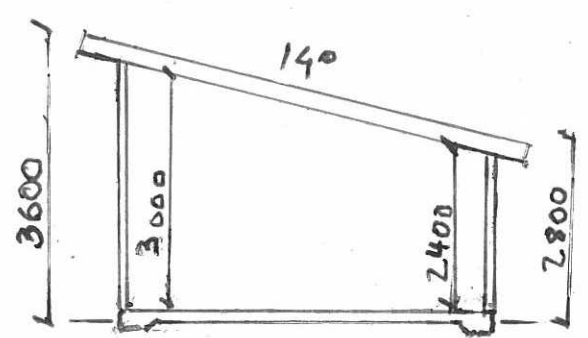
PLAN 1:100



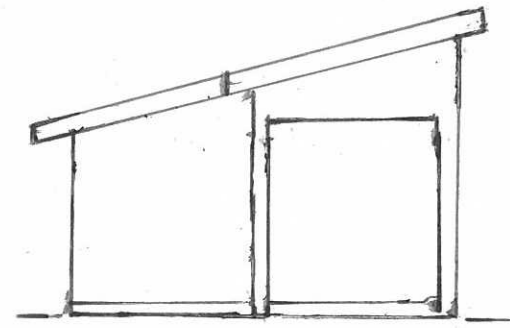
VÄSTER 1:100



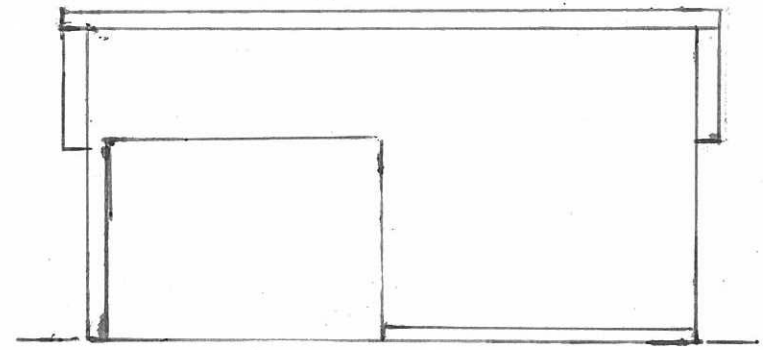
SÖDER 1:100



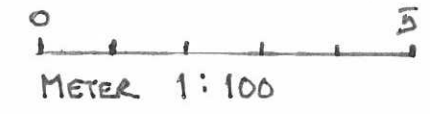
SEKTION 1:100



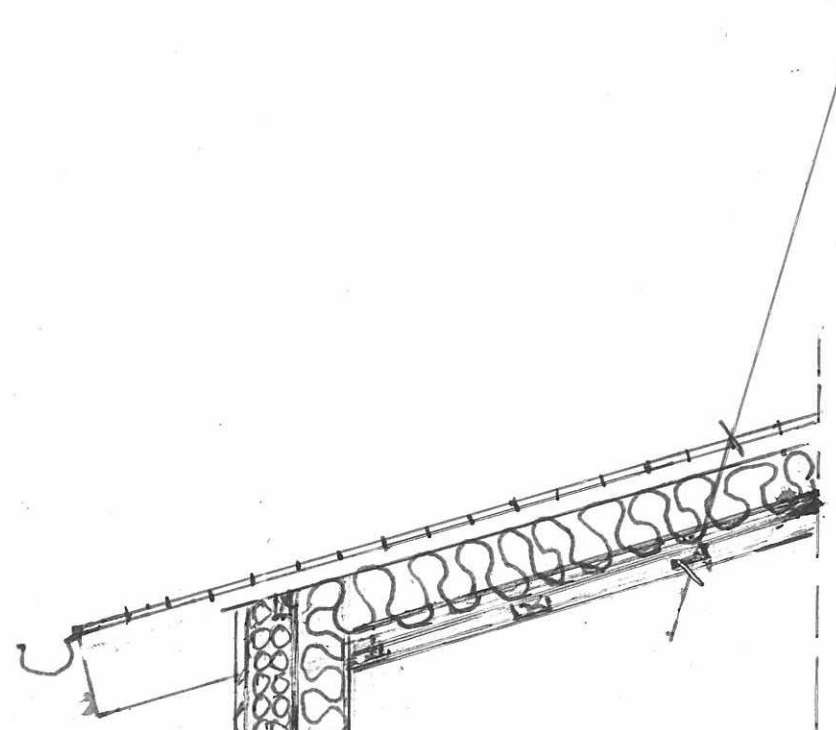
ÖSTER 1:100



NORR 1:100



KRONAN 23		
VIOLVÄGEN 4F		
KALMAR		
NYBYGGNAD AV		
ATTEFALLS HUS		
PLAN, SEKTION & FASADER		
SKALA	FORMAT	RITN NR
1:100	A3	A1
RITAD AV	DATUM	
PEDER LIDBERG	22.01.27	



YTPAPP SKIFFERGRÅ
 PAPP
 RÅSPONT 20 x 120
 LUFTNINGSSKIVA BORD 3MM
 TAKSTÖL 2 x 145 c/c 1200 + MU 145
 EXTRA REGEL PÅ TAKSTÖL 45 x 45
 ÅNGSPÄRR
 GLESPANEL 28 x 70 c/c 450
 GIPS 13

TJOCKPUTS 25
 FASADNÄT
 STENULL 50 + 70 TOTALT 120
 LIGGANDE REGEL 45 x 45 c/c 600
 LITE GIPS 13
 STÅENDE REGEL 45 x 120 c/c 600 + MU 120
 ÅNGSPÄRR
 GIPS 13

KONSTRUKTIONSRITNING

GJUTEN PLATTA PÅ
 CA 120 MM MED FÖRTÄCKTA
 YTTERKÄNTER = ISOLERING
 VÄGGSTOMMAR AV REGLAR
 45 x 120 STÅENDE PÅ
 EN SYLL 28 x 120.
 TOTALT 120 MM STENULL
 (50 + 70) MED EN UTVÄNDIG
 PUTS OM 25 MM.
 TAKSTÖLAR AV 2 x 145MM
 LIMMADE OCH SKRIVADE I HDP
 EXTRA REGEL 45 x 45 PÅ
 TAKSTÖL I INNERTAK

KRONAN 23
 VIDLVÄGEN 4F
 KALMAR

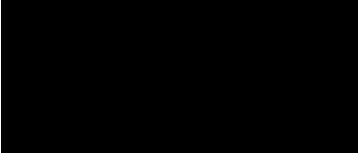
KONSTRUKTIONSRITNING
ATTEFALLSHUS

SKALA	FORMAT	RITN. NR
1:20	A3	K1
RITAD AV		DATUM
PEDER LIDBERG		220203



Till

Samhällsbyggnadskontoret
Storgatan 35 A, Box 611
391 26 Kalmar
0480 – 45 00 00

Från

Gällande: Fastighet **Kronan 23**

Redovisning av brandavskiljning mellan byggnader efter uppförande av vårt Attefallshus.

Hej

Här kommer en liten redovisning gällande Boverket byggreglers krav för skydd mot brandspridning gällande vårt Attefallshus (komplementbyggnad) på fastigheten Kronan 23. (BBR 5:61)

- Attefallshuset har fasadväggar som är klädda med gips, 120 mm stenull, fasadnät och 25 mm tjockputs. Alla väggar alltså enligt EI 30.
- Även huvudbyggnaden har fasadväggar som är klädda med gips, 120 mm stenull, fasadnät och 25 mm tjockputs.
- Både fönster och fönsterdörr i Attefallshuset håller alltså klass EI 30.
- All el i byggnaden är monterat av fackmässig personal (LR Installation) och enligt Boverkets regler.

Till

Samhällsbyggnadsnämnden
Storgatan 35 A, Box 611
391 26 Kalmar
0480 – 45 00 00

Från

Gällande: Fastighet **Kronan 23**

Nybyggnad av komplementbyggnad.

Vi har tagit del av Samhällsbyggnadskontorets yttrande gällande ovanstående diarienummer. Nedan kan ni läsa våra tankar/synpunkter gällande svaret:

Som vi tidigare informerat om så blev det helt fel redan från början. Allt fokus låg på mitt hälsoproblem med hjärtbyte etc. vilket medförde att vi missade att lämna in några ansökningar innan vi startade vårt bygge? Slarvigt såklart men det missades. Med facit i hand hade vi heller aldrig byggt där vi nu byggt, utan styrt om bygget till 5x4 m plus skärmtak (5 m i riktning öst-väst, och 4 m i riktning nord-syd). Då hade vi klarat 4,5 meter till tomtgräns i söder och kunnat söka för ett Attefallshus. Nu vill vi dock göra allt så rätt och riktigt det går att göra i efterhand, med en lösning som ni kan godkänna? Därför har vi istället valt att ändra till att söka, -Bygglov för komplementbyggnad.

Ni hänvisar till att det då skulle bli en "överyta".

Vi förstår att det finns regler, om hur stor byggnadsytan får vara i förhållande till tomtens storlek etc. Det som slår oss är att byggnadsytan blir lika stor även om det skulle vara ett Attefallshus. Nu är byggnaden vi sökt för 4x5 m plus ett skärmtak och vi ligger 3,5 m från tomtgräns i söder. Om vi bygger om byggnaden till 5x4 m plus skärmtak då kommer vi 4,5 meter från tomtgräns mot söder, och då bör det godkännas som Attefallshus? Vi hoppas dock på att inte behöva bygga om betongplattan med alla rör etc. och putsfasaden, därav söker vi alltså bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad, i stället för Attefallshus.

Byggnadsytan blir alltså den samma oavsett för vad vi söker för, därav känns det som onödigt mycket arbete för en mycket liten förändring på byggnaden. Vi har heller ingen fördel av att byggnaden blev som den blev, utan den kunde lika gärna ha varit 5x4 m som nämnts ovan. Nu blev det inte så, och vi kan bara förklara det med att vårt fokus låg på hälsosituationen, varför vi tänkte och agerade fel. Vi pratade med grannarna innan bygget och de gav ett ok. Nu har byggnaden varit på plats länge och det finns inga grannar som klagat, utan det är alltså vi själva som vill göra om och göra rätt.

Vi ber självklart så mycket om ursäkt för vårt bristfälliga agerande från start, gällande denna sökning. Nu hoppas vi på att ni i er bedömning kan se denna överyta som en liten avvikelse, och godkänna vår sökning, -Nybyggnad av komplementbyggnad.

Ps. Hade ingen möjlighet att kunna scanna in nya ritningar, därför har vi på bifogade ritningar lagt in en notis om -Komplementbyggnad, i stället för Attefallshus. Hoppas det är ok?

Hälsningar