

Handläggare
Gabriella Arrland

TJÄNSTESKRIVELSE

Datum
2022-05-09

Ärendebeteckning
SBN 2022/0057

Samhällsbyggnadsnämnden

Bygglovsbeslut för nybyggnad av enbostadshus och garage, Venenäs 3:17 (2022-1591)

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden avslår bygglov för nybyggnad av enbostadshus och garage med stöd av 9 kap. 30§ plan- och bygglagen (2010:900).

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

Sökt åtgärd omfattar enbostadshus och garage med bruttoarea 464 m² respektive 50 m². Huvudbyggnaden är i ett plan och har ett sadeltak mednockhöjd 5,5 m. Ett antal uppskjutande element har höjden 6,0–6,5 m. Mittdelen av byggnaden är 9,6 m bred och 23,3 m lång och har flera utskjutande byggnadskroppar. Fasaden har ett ytskikt av vit puts och träpanel med detaljer i sten. Taket har en beklädnad av bandtäckt plåt. Byggnadernas utformning avviker från gällande områdesbestämmelser gällande färg, form och material.

Skäl till beslut

Samhällsbyggnadskontoret menar med stöd av områdesbestämmelserna att detta område av Revsudden är en värdefull kulturmiljö som bör bevaras, vilket innebär att utformningen av nya byggnader ska anpassas till äldre bebyggelse.

De omgivande byggnader är byggda i 1 ½ plan med sadeltak eller mansardtak. Byggnadernas fasader består av träpanel målade i ljusa eller röda färger och taken är beklädda med rött tegel.

Vid prövning av bygglov inom detaljplan ska åtgärden prövas mot kravet på en utformning som är lämplig med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan (2:6§ PBL).



Planbestämmelser och områdesbestämmelser som tillgodoser ett syfte att åstadkomma exempelvis en god gestaltning i bebyggelsen talar för att gestaltningen ska anses vara en viktig fråga i utredningen inför beslut. Hänsynskravet kan därför anses väga tyngre i sådana fall. (jfr MÖD 2014-10-28 mål nr P 7125-13).

Sökt åtgärd på fastigheten Venenäs 3:17 avviker markant från omgivningens utformning avseende färg, form och material. Byggnaderna anses därför inte uppfylla anpassningskravet enligt 2 kap 6§ PBL.

Avvikelsen kan sammantaget inte ses som liten eller förenlig med områdesbestämmelsernas syfte, varför bygglov ska avslås.

Planförutsättningar och fastighetsuppgifter

Fastigheten omfattas av områdesbestämmelserna 0880K-P0231.

Tidpunkt när områdesbestämmelserna vann laga kraft: 7 november 2002

Fastighetsarea: 3 554 m²

I områdesbestämmelser ställs även krav på bebyggelsens utformning. Nya byggnader ska utformas på ett traditionellt sätt och avvikande hustyper bör undvikas. Fasadmaterial bör vara trä som målas med oljefärg i ljusa nyanser eller faluröd slamfärg. Tak bör som regel utföras som sadel- eller mansardtak. Tegelpannor är det vanligaste takmaterialet och rekommenderas för nya huvudbyggnader. Smala hus och små taksprång gör att takytorna inte blir så stora och dominerande.

Kulturmiljövården

Fastigheten ligger inom bevarandeområde 13 i det kulturmiljöprogram som har antagits av kommunfullmäktige den 3 oktober 1994.

Området är även av riksintresse för kulturmiljövården (enligt 3 kap 6 § miljöbalken) och heter RIK H50 Ryssby–Skäggenäs.

Yttranden

Åtgärden är sådan att berörda har underrättats om ansökan och getts tillfälle att yttra sig (enligt 9 kap. 25 § PBL). Ägare av Rev 2:5, Rev 2:7, Rev 2:13, Rev 2:25, Rev 6:1, Venenäs 3:2, Venenäs 3:7 och Venenäs 3:17 har bedömts vara berörda.

Följande synpunkter har inkommit.

Grannarna på fastigheten Venenäs 3:2 har synpunkter på garagets placering och utformning. Garagets placering anses olämplig då det finns ett närliggande ek som kan ta skada under byggnationen. Garagets utformning anses vara för högt och dominant i förhållande till omgivande bebyggelse.

Upplýsningar

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

Bilagor

Nybyggnadskarta	2022-03-08
Planritning	2022-03-08
Fasadritning	2022-03-08
Sektionsritning	2022-03-08
Garage - Plan-, sektions- och fasadritning	2022-03-08
Grannyttrande - Venenäs 3:2	2022-04-08
Yttrande från sökande	2022-05-09





Nybyggnadskarta över Venenäs 3:17

Upprättad på samhällsbyggnadskontoret/
verksamhet stadsingenjör 2021-12-01

Adress och fastighet

Adress: Revsudden 180
Fastighetens areal: 3554 kvadratmeter

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

Områdesbestämmelse: 2002-11-07, 0880K-P02/31
Planbestämmelser se bil A

VA-uppgifter:

--- V Vattenservis
--- S Spillvattenservis, höjd på vattengång i förbindelsepunkt

V-S -servis är befintlig
Förbindelsepunkten skall vara belägen ca 0.5m utanför
fastighetsgränsen med plan och höjdläge som framgår
av kartbilden

Uppdämningsnivå i förbindelsepunkt S110 +4,68

OBS! Dagvatten får ej tillföras spillvattenledningen.

Byggnader får ej placeras så att dessa orsakar åverkan, direkt
eller indirekt, på allmänna VA-ledningar.

Teckenförklaring:

- Traktgräns
- - - Fastighetsgräns
- - - Användningsgräns
- Rättighetsgräns
- Ir Ledningsrätt
- ⊕ Belysningsstolpe
- Elskåp
- +0.00 Befintlig markhöjd
- ▨ Strandskyddsområde

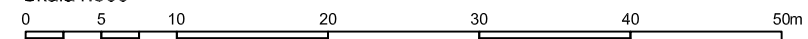


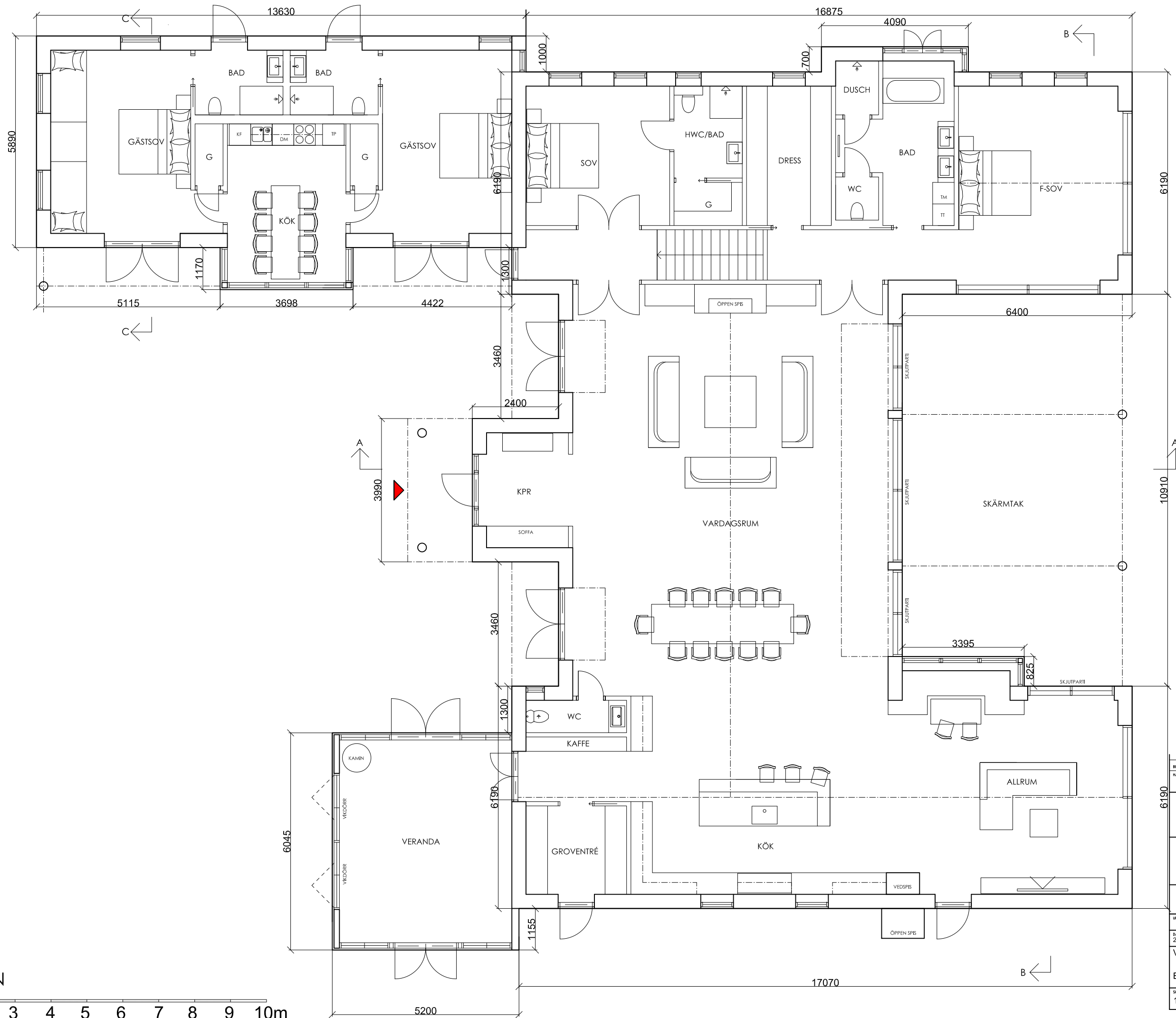
Byggherrens uppgifter:
Föreslagen höjd för källargolv ök+.....
färdigt golv/sockelhöjd +.....

Format för utskrift: A3L
Koordinatsystem plan: SWEREF 99 16 30
Koordinatsystem höjd: RH 2000

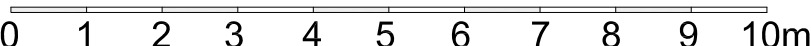
Mätning utförd av: Adam Månsson
Kartan upprättad av: Atsuko Fujikura Carlsson
Kartan kontrollerad av: Ronny Liljesson

Skala 1:500

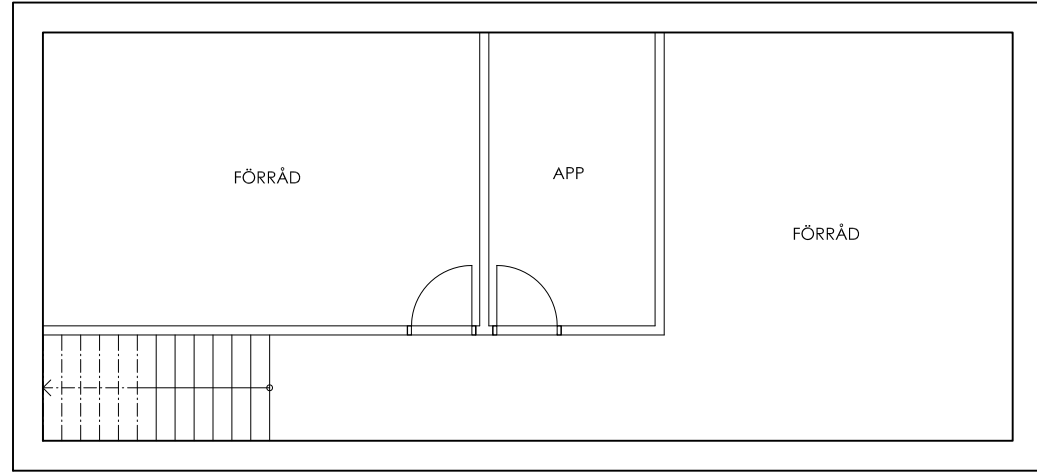




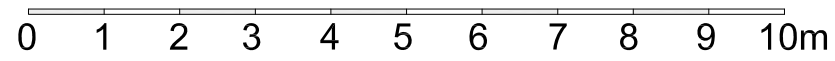
ENTRÉPLAN



BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	SKON	DATUM
HANDLING: BYGGLOVSHANDLING				
MATS DAHLSTRÖM ARKITEKTKONTOR				
VENENÄS 3:17				
UPPDRAG NR	RITAD/KONSTR. AV	HANDLÄGGARE		
DATUM 2022.03.04	PROJEKTANSVARIG Mats Dahlström			
VILLA MAURITZSON				
ENTRÉPLAN				
SKALA A1/A3 1:50/1:100	NUMMER A 01	BET		EXTERN REFERENS
FILNAMN:				



KÄLLARPLAN

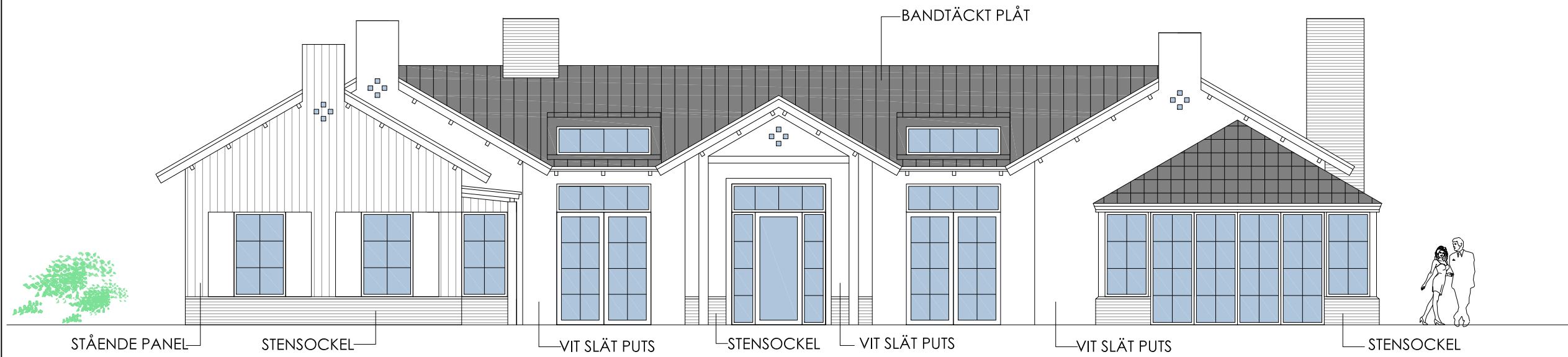


BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	SKON	DATUM
HANDLING: BYGGLOVSHANDLING				
MATS DAHLSTRÖM ARKITEKTKONTOR				
VENENÄS 3:17				
UPPDRAG NR	RITAD/KONSTR AV		HANDLÄGGARE	
DATUM	PROJEKTANSVARIG			
2022.03.04	Mats Dahlström			
VILLA MAURITZSON				
KÄLLARPLAN				
SKALA A1/A3	NUMMER		BET	
1:50/1:100	A 02			



VIT SLÄT PUTS STÅENDE PANEL STENSOCKEL VIT SLÄT PUTS STÅENDE PANEL

FASAD MOT NORR



BANDTÄCKT PLÅT

STÅENDE PANEL STENSOCKEL VIT SLÄT PUTS STENSOCKEL VIT SLÄT PUTS VIT SLÄT PUTS STENSOCKEL

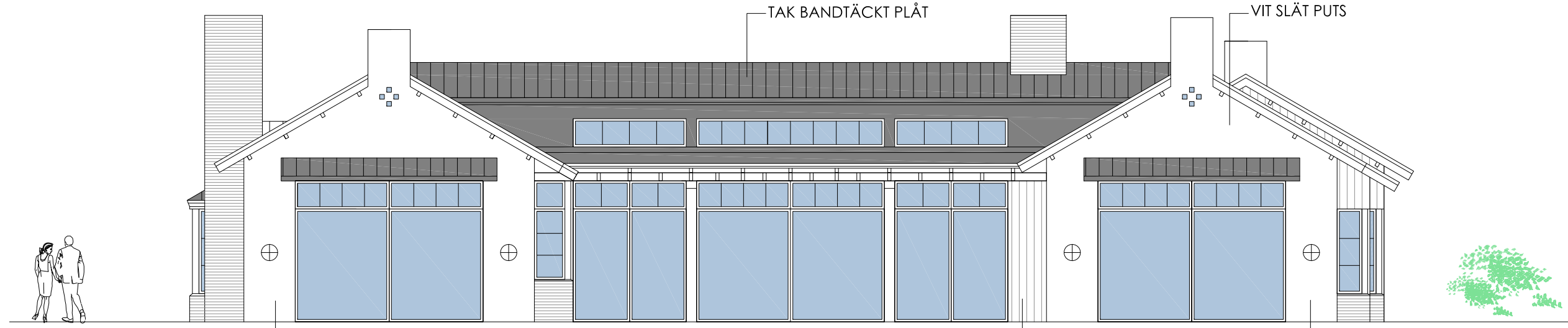
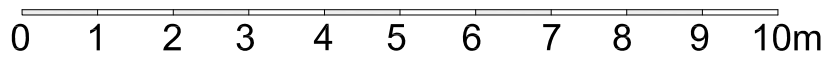
FASAD MOT VÄSTER

BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	SKON	DATUM
HANDLING: BYGGLOVSHANDLING				
MATS DAHLSTRÖM ARKITEKTKONTOR				
VENENÄS 3:17				
UPPDRAG NR	RITAD/KONSTR AV	HANDLÄGGARE		
DATUM	PROJEKTANSVARIG			
2022.03.04	Mats Dahlström			
VILLA MAURITZSON				
FASADER				
SKALA A1/A3	NUMMER	BET		
1:50/1:100	A 04			



STÅENDE PANEL STENSOCKEL STENSOCKEL VIT SLÄT PUTS

FASAD MOT SÖDER

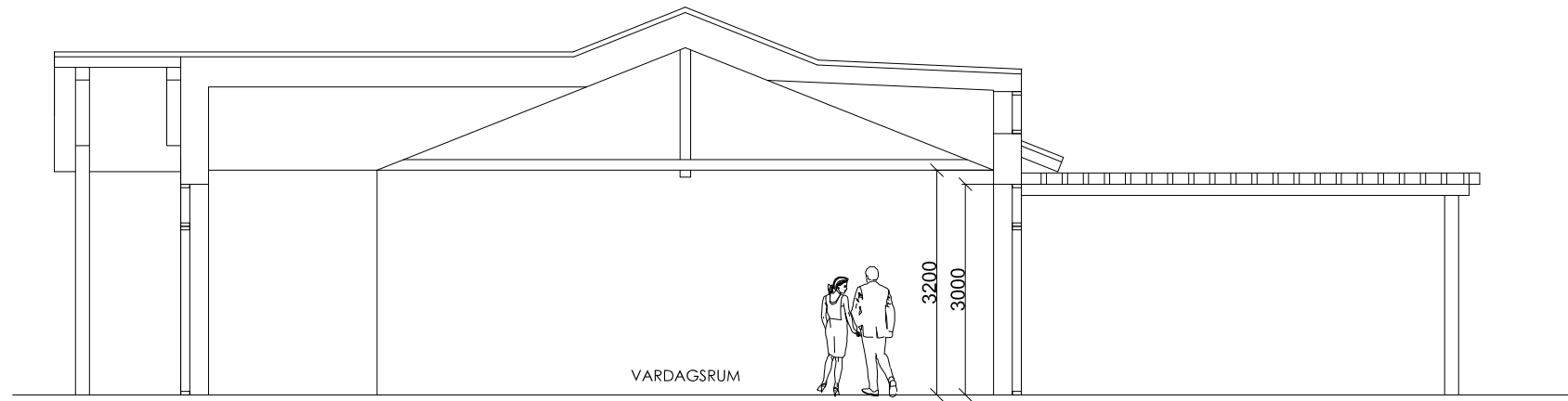


TAK BANDTÄCKT PLÅT VIT SLÄT PUTS

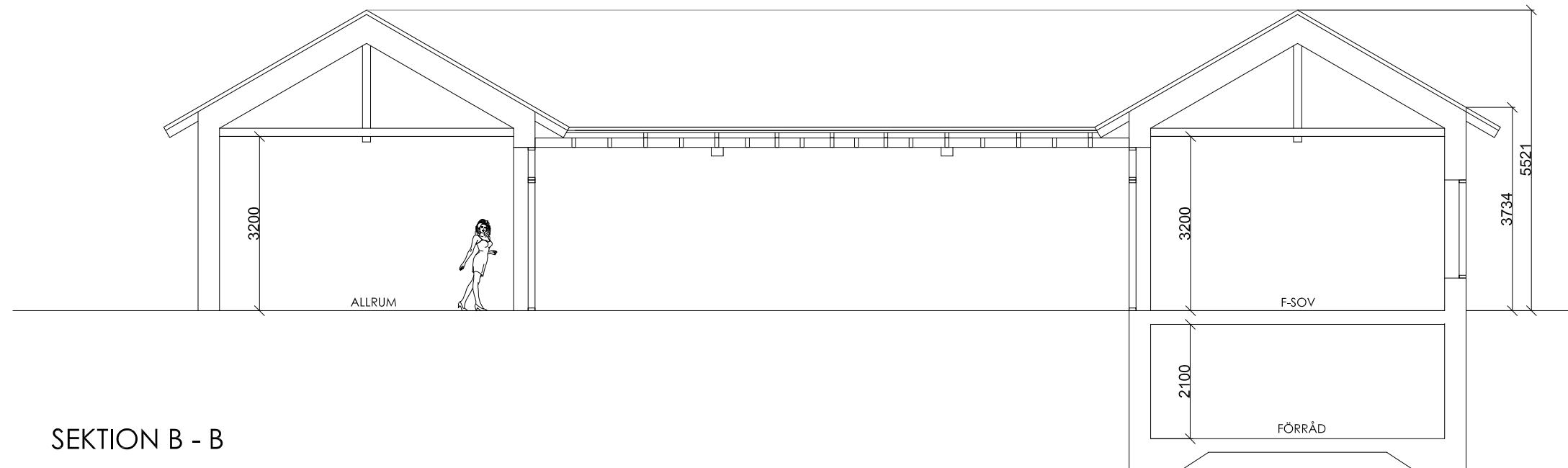
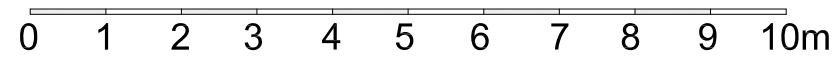
VIT SLÄT PUTS STÅENDE PANEL VIT SLÄT PUTS

FASAD MOT ÖSTER

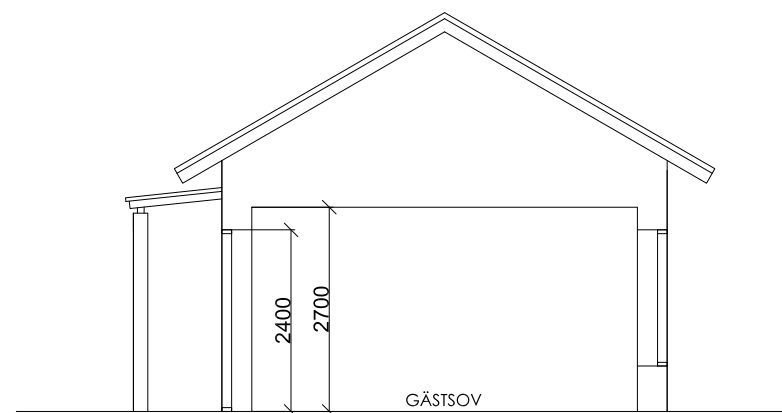
BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	SKON	DATUM
HANDLING BYGGLOVSHANDLING				
MATS DAHLSTRÖM ARKITEKTKONTOR				
VENENÄS 3:17				
UPPDRAG NR	RITAD/KONSTR AV	HANDLÄGGARE		
DATUM	PROJEKTANSVARIG			
2022.03.04	Mats Dahlström			
VILLA MAURITZSON				
FASADER				
SKALA A1/A3	NUMMER	BET		
1:50/1:100	A 03			



SEKTION A - A

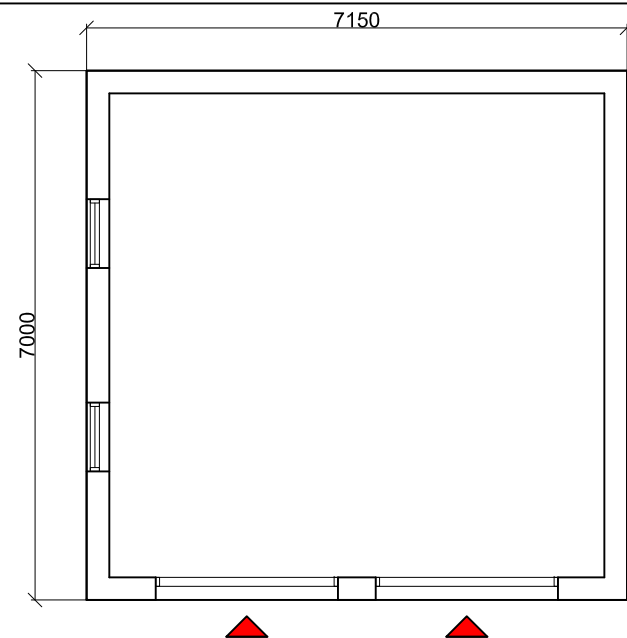


SEKTION B - B

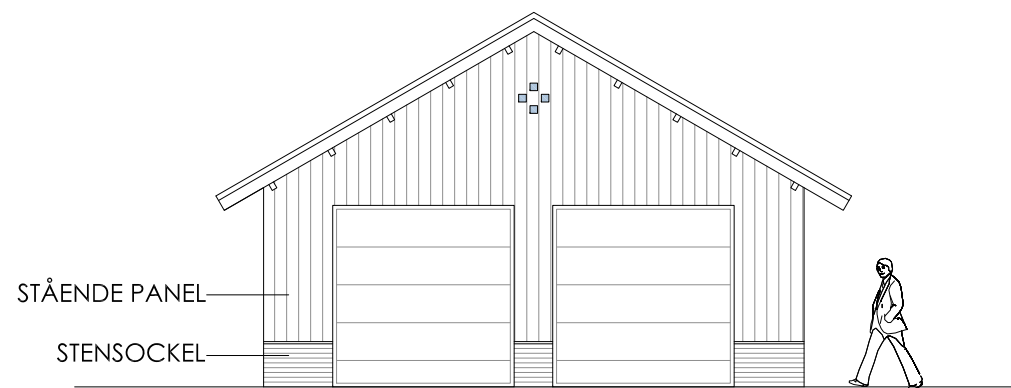
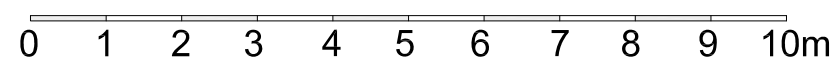


SEKTION C - C

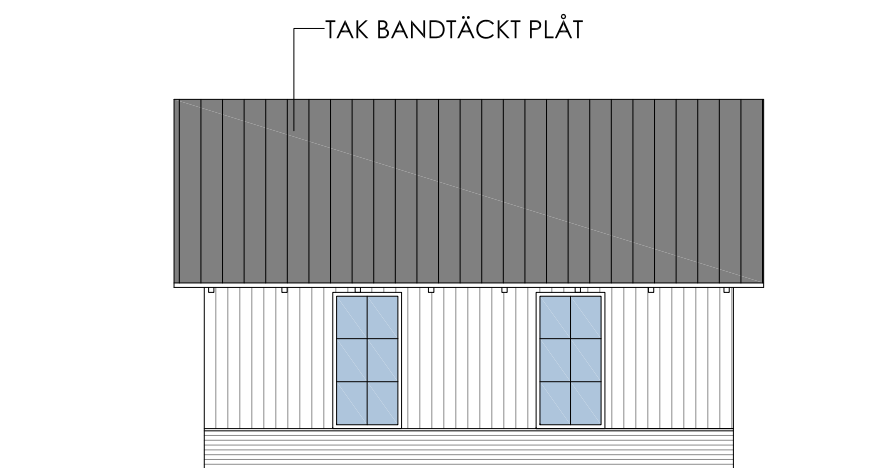
BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	SKON	DATUM
HANDLING BYGGLOVSHANDLING				
MATS DAHLSTRÖM ARKITEKTKONTOR				
VENENÄS 3:17				
UPPDRAG NR	RITAD/KONSTR AV		HANDLÄGGARE	
DATUM 2022.03.04	PROJEKTANSVARIG Mats Dahlström			
VILLA MAURITZSON				
SEKTIONER				
SKALA A1/A3 1:50/1:100	NUMMER A 05		BET	



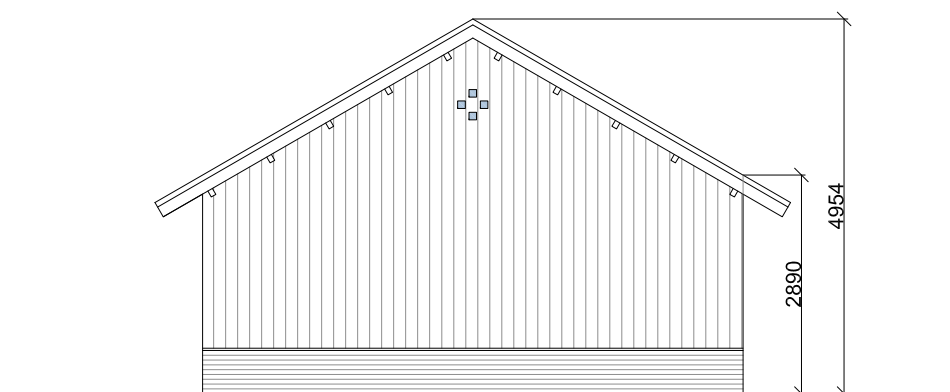
PLAN GARAGE



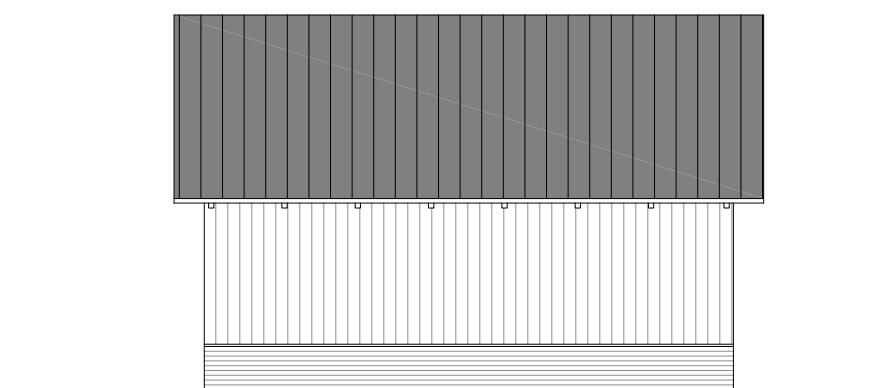
FASAD MOT NORR



FASAD MOT ÖSTER



FASAD MOT SÖDER



FASAD MOT VÄSTER

BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	SKON	DATUM
HANDLING BYGGLOVSHANDLING				
MATS DAHLSTRÖM ARKITEKTKONTOR				
VENENÄS 3:17				
UPPDRAG NR	RITAD/KONSTR AV		HANDLÄGGARE	
DATUM	PROJEKTANSVARIG			
2022.03.04	Mats Dahlström			
VILLA MAURITZSON GARAGE PLAN OCH FASADER				
SKALA A1/A3	NUMMER	BET		
1:50/1:100	A 06			

Datum 20220407

Ärendebeteckning

Till

SBK -2022-1591

Samhällsbyggnadskontoret

Handläggare Gabriella Arrland

Kalmar kommun

<p>ANKOM KALMAR KOMMUN SAMHÄLLSBYGGNADSFÄMNDEN</p> <p>2022 -04- 08</p> <p>Diarienum</p>
--

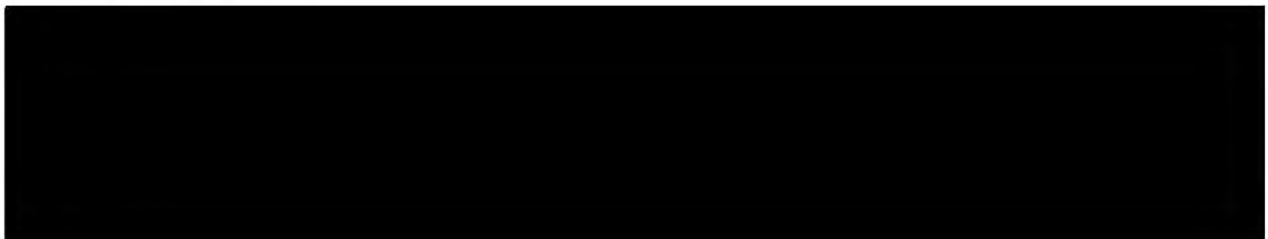
Yttrande från fastighetsägare till 3:2, gällande bygglovsansökan 2022-03-25, för fastigheten Venenäs 3:17.

- Våra synpunkter på ansökan gäller framförallt garaget:

Garaget har en högsta takhöjd på 5 m tillnock, med 45 graders takvinkel. Vi anser att garagebyggnaden, på 50 kvm, är alldeles för hög och dominant, vilket vi ansåg redan i den föregående ansökan. Vi vill att takhöjden sänks med 1,5 m minst, vilket ger garaget en lägre takvinkel, ca 5 graders vinkel. Ett liknande nybyggt dubbelgarage med lägre höjd och takvinkel, är uppfört på fastigheten 1:31, adress Revsudden 159, för beskådan.

Garaget har på den nya ansökan flyttats några meter från södra gränsen. Med tanke på den tidigare omnämnda ekens rotsystem utgör grävningsarbeten och schaktning in i slänten fortfarande en risk för att trädets rotsystem skadas. Vårt önskemål är därför som tidigare att hänsyn tas till detta. Vi vill att garaget placeras mot norra gränsen.

Lund den 7 april 2022





INFART FRÅN REVSUDDEVÄGEN

NYBYGGNAD ENFAMILJSHUS VENENÄS 3:17 2022.05.06

MATS DAHLSTRÖM
ARKITEKTKONTOR

MATERIAL
TRÄPANEL



SLÄT
PUTS



NYBYGGNAD ENFAMILJSHUS VENENÄS 3:17

2022.05.06

MATS DAHLSTRÖM
ARKITEKTKONTOR



MARK



NYBYGGNAD ENFAMILJSHUS VENENÄS 3:17 2022.05.06

MATS DAHLSTRÖM
ARKITEKTKONTOR



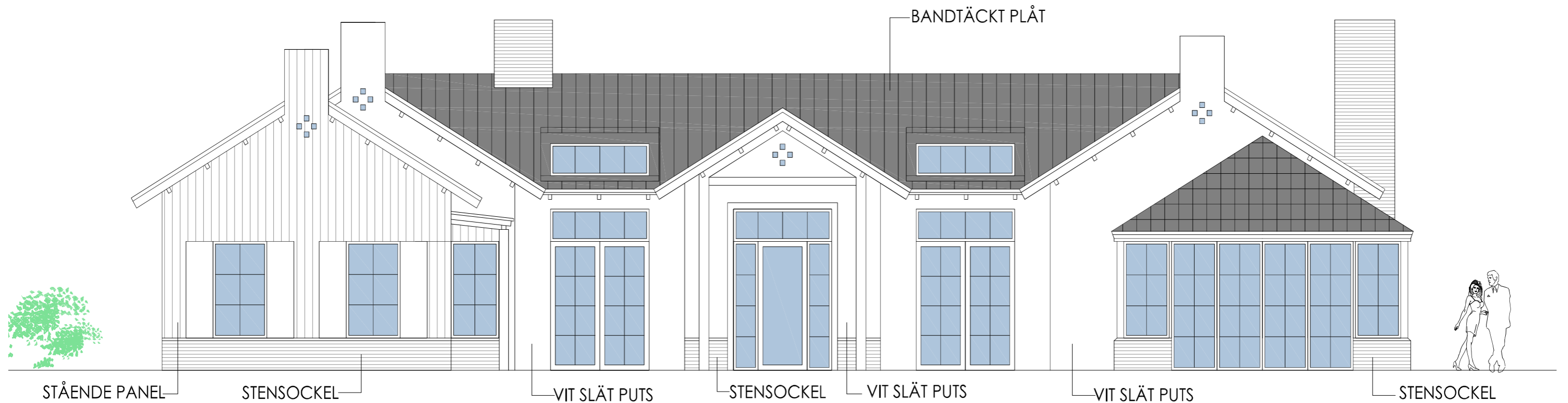
MOT GRANNAR

GRANNE
MOT
SÖDER



GRANNE
MOT
NORR

NYBYGGNAD ENFAMILJSHUS VENENÄS 3:17 2022.05.06



FASAD MOT VÄSTER

Text från Områdesbestämmelserna:

”I områdesbestämmelser ställs krav på bebyggelsens utformning. Nya byggnader ska utformas på ett traditionellt sätt och avvikande hustyper bör undvikas. Fasadmaterial bör vara trä som målas med oljefärg i ljusa nyanser eller faluröd slamfärg. Tak bör som regel utföras som sadel- eller mansardtak. Tegelpannor är det vanligaste takmaterialet och rekommenderas för nya huvudbyggnader. Smala hus och små taksprång gör att takytorna inte blir så stora och dominerande.”

”Nya byggnader ska utformas på ett traditionellt sätt och avvikande hustyper bör undvikas”

Byggnadsvolymer är utformade på ett traditionellt sätt med sadeltak och gavlar mot såväl vägen/ infarten som mot hamnen. Volymer är lätt läsbara och uppfattas som fria element.

”Fasadmaterial bör vara trä som målas med oljefärg i ljusa nyanser eller faluröd slamfärg.”

(Även puts förekommer i området)

Vi föreslår slät vit puts som kombineras med stående slät panel som målas i ljus oljefärg för att få ett varierat fasaduttryck och skuggspel.

På träbyggnaderna föreslås en stensockel som en vinkning till alla de låga stenmurar som dominerar Revsudden.

”Tak bör som regel utföras som sadel- eller mansardtak. Tegelpannor är det vanligaste takmaterialet och rekommenderas för nya huvudbyggnader.” (Även plåt och sedum finns som takbeläggning)

Vi föreslår sadeltak med varmgrå bandtäckt plåt för att dels spegla himlen, men även för att det ger en möjlighet att utföra tunna och nätta takfötter vilket minskar takets upplevda storlek.

”Smala hus och små taksprång gör att takytorna inte blir så stora och dominerande”

Vi har byggt upp huset med den traditionella bredden 6.0 meter (som är den historiskt mest vanliga och väldigt effektiva planlösningen från 1600-talet och framåt).

Allt för att få gavelkaraktären och lite tak. Takfoten är c:a 400 mm vilket krävs för att avvattningen skall vara effektiv och skydda panelen.

Den dominerande husbredden i området är 7.0 meter, även om grannarna mot norr och söder har bredden 9.0 samt 10.0 meter.



BEFINTLIGA BYGGNADER



NYBYGGNAD ENFAMILJSHUS VENENÄS 3:17 2022.05.06



BYGGNADER SOM DAHLSTRÖM HAR RITAT



NYBYGGNAD ENFAMILJSHUS VENENÄS 3:17 2022.05.06