

Handläggare  
Anette Kindgren

## TJÄNSTESKRIVELSE

Datum  
2022-05-10

Ärendebeteckning  
SBN 2022/0066

Samhällsbyggnadsnämnden

# Bygglovsbeslutet för nybyggnad av enbostadshus samt rivning av befintlig byggnad, Söregärde 3:41 (2021-7176)

## Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden avslår bygglov för nybyggnad av enbostadshus 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 eller ett lämpligt komplement till den användning som har bestämts i detaljplanen (9:31b-c§§ PBL).

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar om att avgiften för bygglovet är 2 380 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 om 135 m<sup>2</sup>. På fastigheten finns idag ett fritidshus som kommer att rivas i samband med nybyggnationen.

## Skäl till beslut

Samhällsbyggnadskontoret har haft att ta ställning till dels om ansökt åtgärd kan anses utgöra en byggnad i två våningar, dels om en extra våning kan anses som en liten avvikelse.

Mark- och Miljööverdomstolen konstaterar i sitt domslut i mål P 3501:15: Begreppet våning definieras inte i PBL. I plan- och byggförordningen (2011:338), PBF, anges att med våning avses ett utrymme i en byggnad där utrymmet avgränsas åt sidorna av byggnadens ytterväggar, uppåt av ett tak eller bjälklag och nedåt av ett golv (1 kap. 4 § PBF).

Samhällsbyggnadskontoret konstaterar att det översta indragna planet avgränsas av tre ytterväggar, ett bjälklag och ett tak samt att den sydvästra fasaden anses vara beräkningsgrundande. Mot bakgrund av vad som anförts i Mark- och miljödomstolens domslut enligt ovan gör bygglovsenheten bedömningen



att planet per definition är att anse som en våning eftersom tre sidor utgörs av väggar varav en vägg vetter mot den beräkningsgrundande fasaden. Samhällsbyggnadskontoret har vidare att ta ställning till om överskridandet av antalet våningar kan ses som en liten avvikelse enligt 9 kap. 31 b §. I ett avgörande från Mark- och miljööverdomstolen P 2396-17 fastställer domstolen att en extra våning inte kan anses som en liten avvikelse.

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 §.

Vid prövningen bör också övervägas i vilken utsträckning och på vilket sätt en avvikelse kan få prejudicerande effekter. En åtgärd som kan vara godtagbar på en fastighet, kan leda till en icke önskvärd miljöförändring i området om åtgärden upprepas på flera fastigheter. Detta innebär att en åtgärd som i och för sig skulle kunna godtas som en avvikelse kan anses som olämplig på grund av risken för prejudicerande effekter och därför kan nekas av byggnadsnämnden.

Det får framstå som uppenbart att avvikelserna sammantaget inte kan anses som liten och förenlig med planens syfte varför bygglov ska avslås.

### **Planförutsättningar och fastighetsuppgifter**

Tidpunkt när detaljplanen vann laga kraft: 1992-12-17

Fastighetsarea: 1121 m<sup>2</sup>

Fastigheten omfattas av detaljplan 0880K-P92/14. Bestämmelserna innebär bl.a. att en huvudbyggnad om högst 150 m<sup>2</sup> med högst en våning får uppföras per tomtplats. Vind får inte inredas.

### **Kulturmiljövården**

Området är av riksintresse för kulturmiljövården.

### **Yttranden**

Åtgärden är sådan att berörda har underrättats om ansökan och getts tillfälle att yttra sig (enligt 9 kap. 25 § PBL).

Fastighetsägarna på Söregärde 3:44 har uttalat att detaljplanen bör följas avseende tillåtna antal våningar.

### **Upplysningar**

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

### **Bilagor**

- Nybyggnadskarta 2022-02-03
- Planritning 2022-02-03
- Fasadritning 2022-02-03
- Sektionsritning 2022-02-03
- Yttrande från sök 2022-05-17

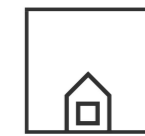
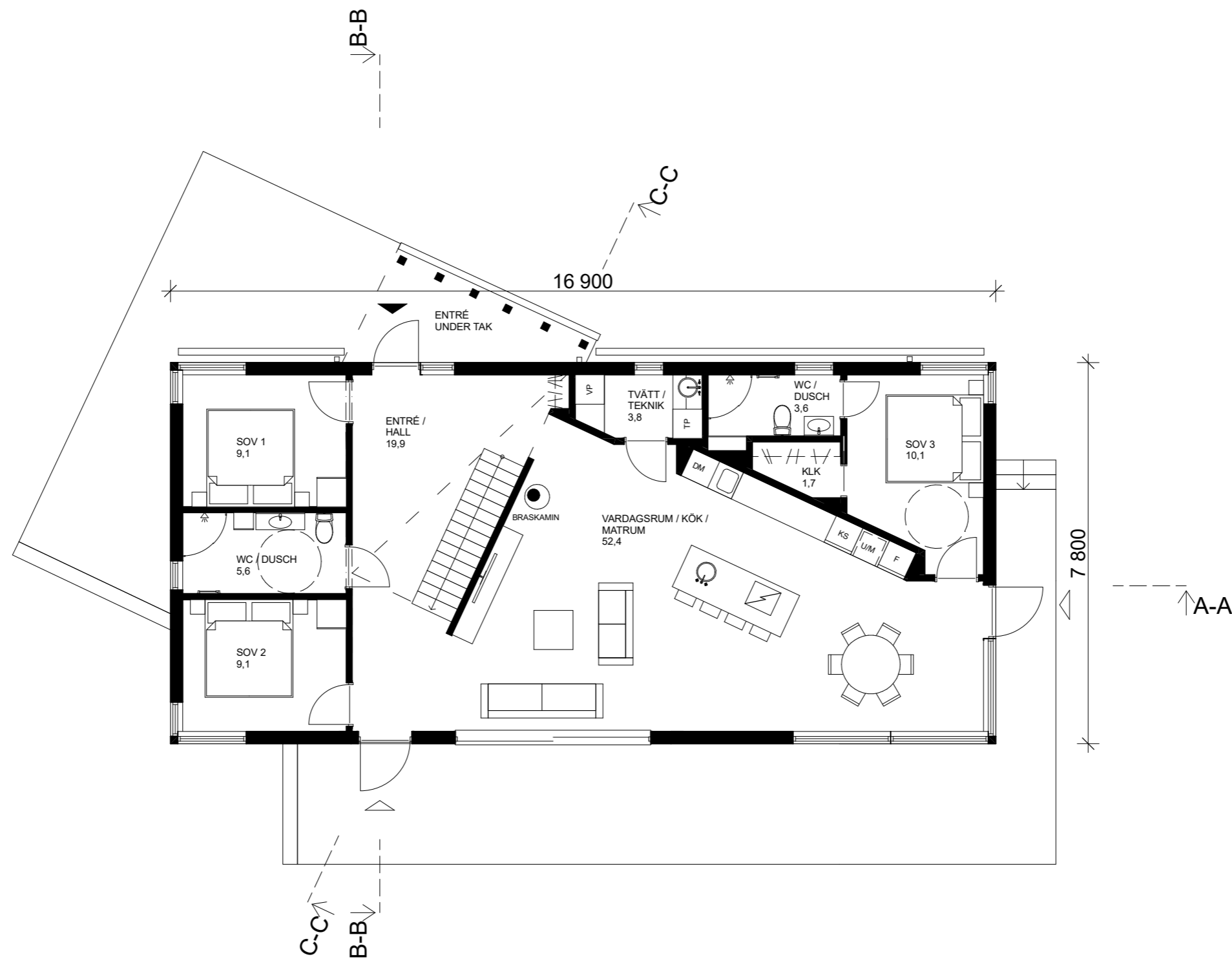






FÖRKLARINGAR

BYA 139 KVM



**Architecta**  
Arkitekt Kalmar

BET	ÄNDRING AVSER	DATUM	Sign.
-----	---------------	-------	-------

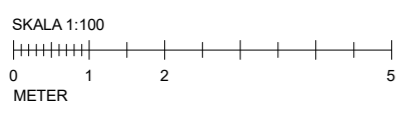
NYBYGGNAD

SÖREGÄRDE 3:41

LIPPDAG NR	RTAD AV	HANDELAGGARE
DATUM	WK	ANSVARIG
2022-02-03		

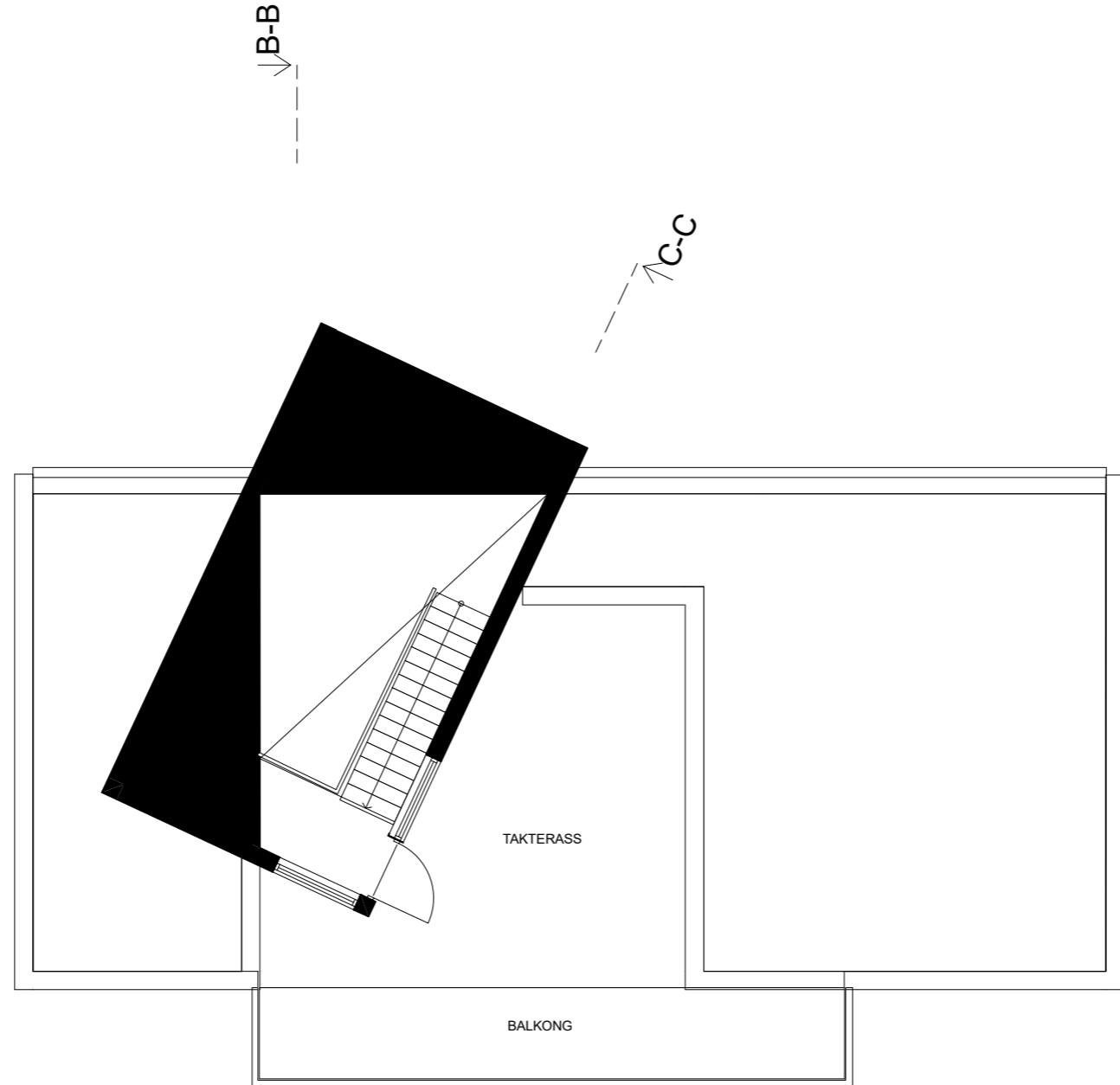
PLAN 0

SKALA AS	NUMMER	BET
1:100	A-40-1-100	A



FÖRKLARINGAR

BYA 139 KVM



A-A↑

↑A-A

C-C↑

B-B↓



**Architectora**  
Arkitekt Kalmar

BET	ÄNDRING AVSER	DATUM	Sign.
-----	---------------	-------	-------

NYBYGGNAD

SÖREGÄRDE 3:41

LIPPDAG NR	RTAD AV	HANDELAGGARE
------------	---------	--------------

DATUM	WK	ANSVARIG
-------	----	----------

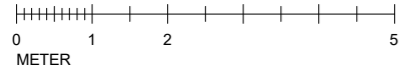
2022-02-03

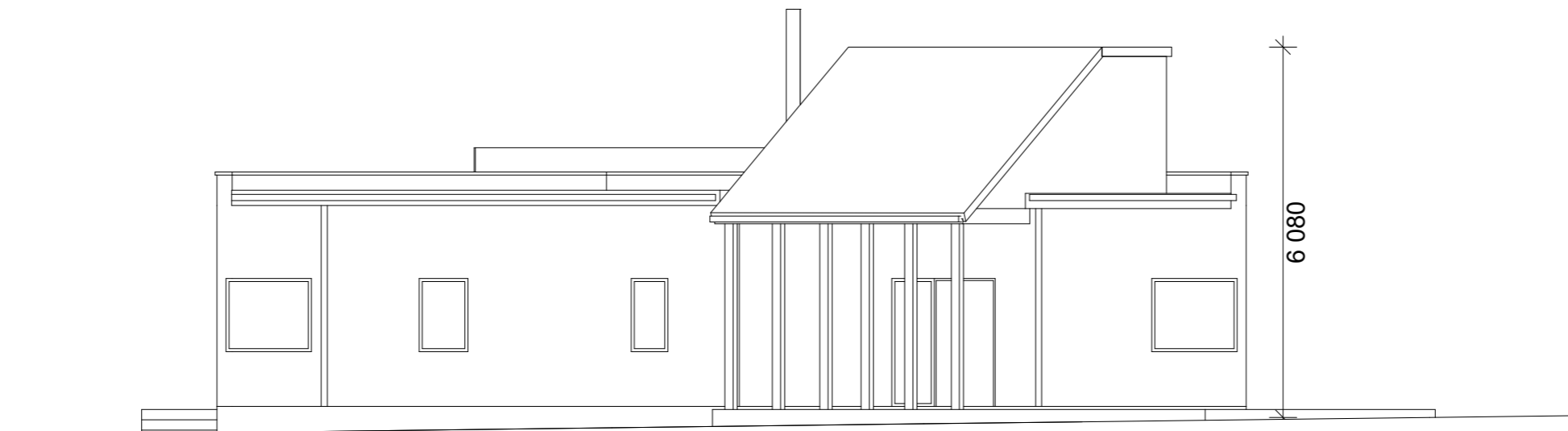
PLAN 1

SKALA AS	NUMMER	BET
----------	--------	-----

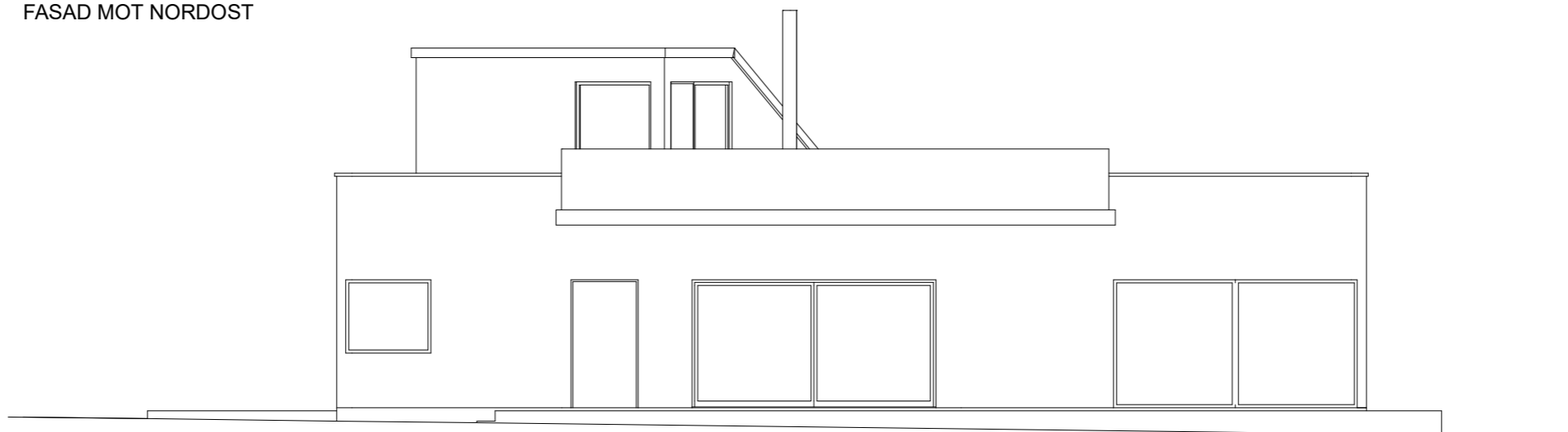
1:100 A-40-1-101 A

SKALA 1:100

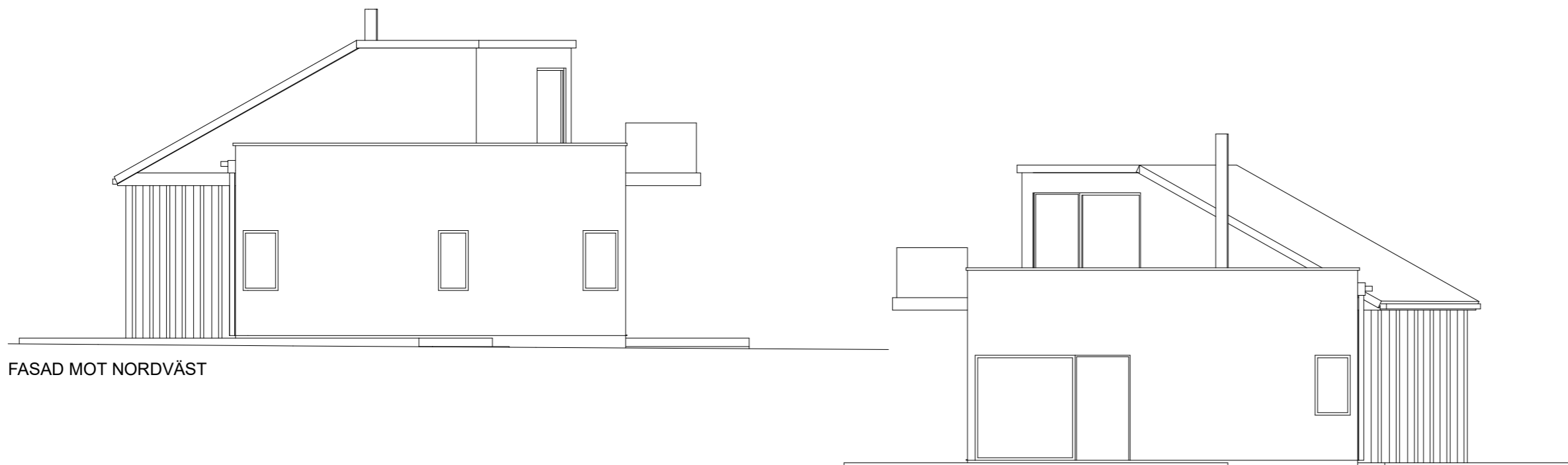




FASAD MOT NORDOST

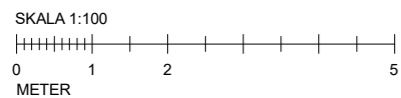


FASAD MOT SYDVÄST



FASAD MOT NORDVÄST

FASAD MOT SYDOST



FÖRKLARINGAR

FASADER: VIT  
PUTSFASAD

TAK: SEDUMTAK

GRUND: PLATTA PÅ  
MARK



**Architecta**  
Arkitekt Kalmar

BET	ÄNDRING/ÅSÄR	DATUM	Sign.
-----	--------------	-------	-------

NYBYGGNAD

SÖREGÄRDE 3:41

LIPPDAG NR	RITAD AV	HANDELAGGARE
------------	----------	--------------

DATUM	WK	ANSVARIG
-------	----	----------

2022-02-03

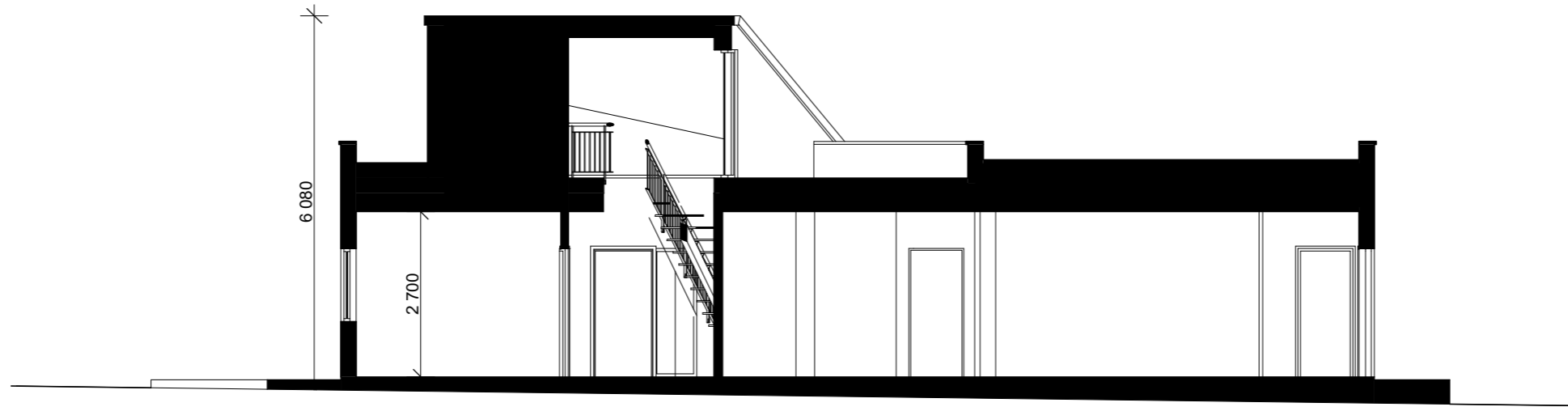
FASADER

SKALA A3	NUMMER	BET
----------	--------	-----

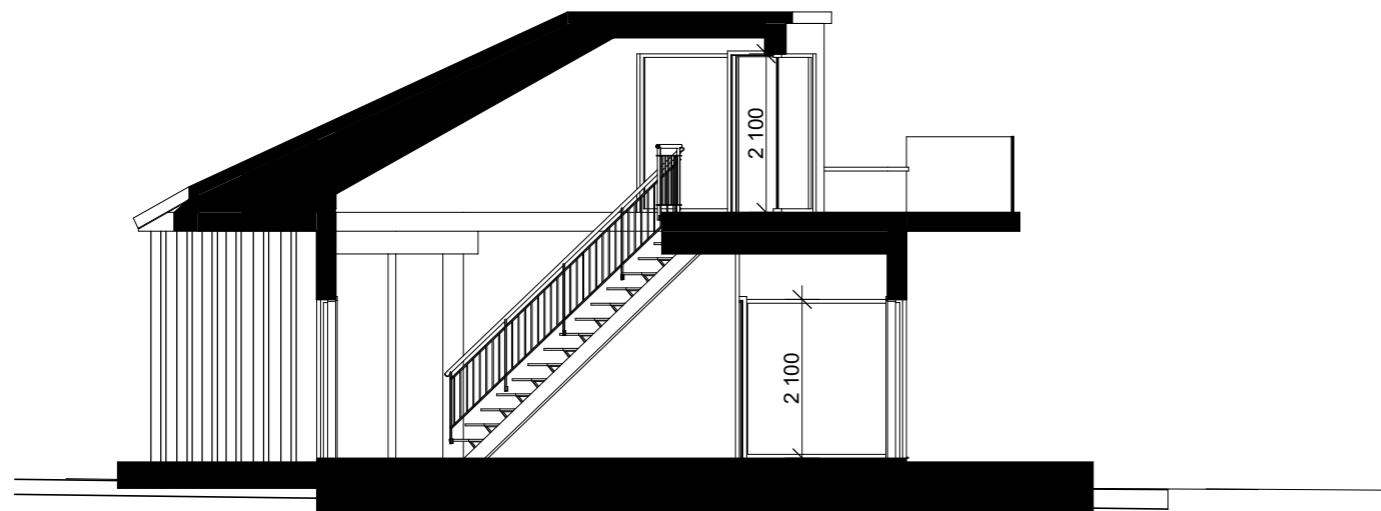
1:100 A-40-3-100 A



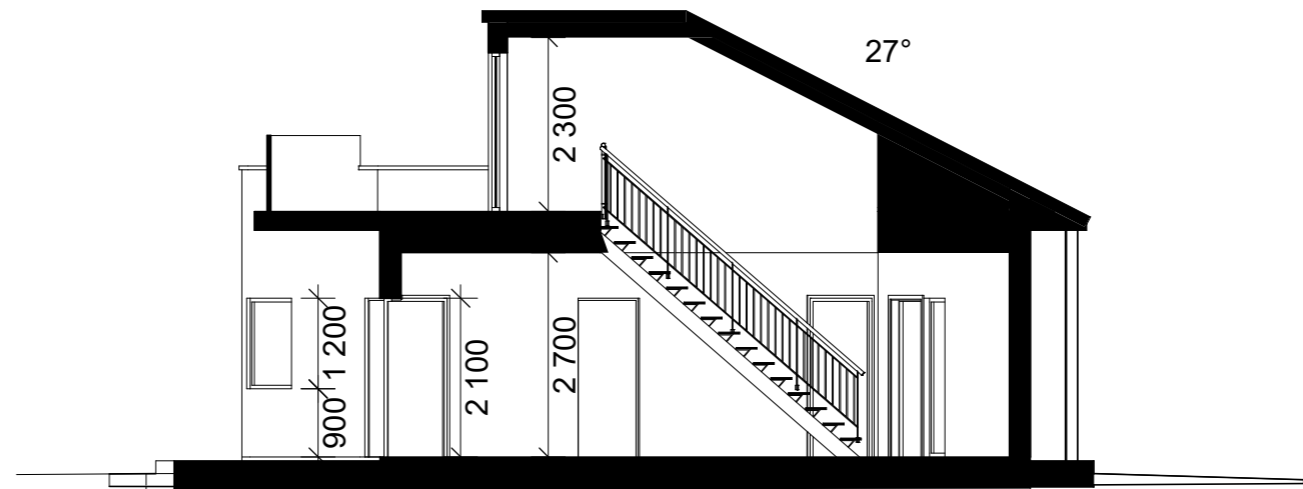
FÖRKLARINGAR



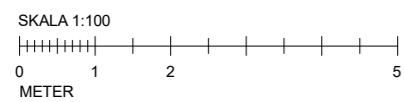
SEKTION A-A



SEKTION B-B



SEKTION C-C



**Architecta**  
Arkitekt Kalmar

BET	ÄNDRINGAR/SE	DATUM	Sign.
-----	--------------	-------	-------

NYBYGGNAD

SÖREGÄRDE 3:41

LIPPDAG NR	RITAD AV	HANDELAGGARE
------------	----------	--------------

DATUM	WK	ANSVARIG
-------	----	----------

2022-02-03

SEKTIONER

SKALA A3	NUMMER	BET
1:100	A-40-2-100	A

## Söregärde 3:41 Angående nybyggnation

Hej

Utgångsläget för detaljplanen i området är att främja normala permanentbostäder. Därför utökades den maximala byggytan i den gällande detaljplanen från 115 till 150 kvm, som då ansågs stort. Vatten och avlopp bekostades av stug-ägarna och drogs in för att förbereda stugorna för året-runt nyttjande.

### Bebyggelseområden

#### **Bostäder**

Genom planändringen justeras inte antalet tomter, som är 117 st. Av dessa är 43 st för närvarande obebyggda. De två stora bebyggelseområdena i nordväst omdisponeras däremot något. Detta har sin grund i avstyckningar, som genomförts med viss dispens från planen. Storleken på bostäderna ökas från 115 m<sup>2</sup> - exklusive uthus - till 150 m<sup>2</sup>, vartill kommer uthus på 30 m<sup>2</sup>. Härigenom ges förutsättningar för att bygga normala permanentbostäder för dem som så önskar. Några hus inom området är nu större än 150 m<sup>2</sup>, eftersom de troligen uppförts med stöd av äldre planbestämmelser. Prickmark mot naturmark har tagits bort och ersatts med en planbestämmelse.

Stugorna i området är av skiftande kvalitet men genomgående är att det behövs en förnygring och förbättring av standarden för att locka till ett modernt och bekvämt boende. Många av husen ställdes på plintar och byggdes av rivningsvirke, pallar eller vad man fick tag på. Husen skulle bara användas sommartid och blev därav mer eller mindre oisolerade med dåliga fönster.



Befintlig byggnad

Söregärde 3:41

### Söregärde 3:41 Angående nybyggnation

Karaktären på de nya- eller helrenoverade husen som har börjat föryngringen och som har en möjlighet att se vackra Kalmarsund, byggs i de flesta fall med "oinredd-vind".

Nyrenoverat hus med oinredd-vind i området.



Ganska nytt hus med oinredd-vind i området.



Nytt hus med oinredd-vind i området.



Detta har varit ett alternativ även för oss, men vi tyckte att vi hittade ett vackrare arkitektoniskt formspråk med den lilla passagen till takterrassen. Vi anser inte att man uppfattar passagen som en övervåning utan mer som ett fint smycke på den i övrigt strama arkitektoniska formgivningen.

## Söregärde 3:41 Angående nybyggnation

Nybyggnation sedd från vägen.



Den renderade bilden visar hur fint det kan bli och hur det kommer att uppfattas. Våra närmaste grannar uppe på åsen har vid diskussioner uttryckt att detta är ett bättre alternativ än en "oinreddvind".

Bild från vår entré mot vägen.



Enligt nämndens beslut från 25 Nov 2021 så var det golvet som gjorde att ni ansåg att det var en våning. Vi har nu ritat om huset så att det inte finns något golv utan bara ett övre steg till trappan upp till takterrassen. Entrén blir nu öppen upp tillnock med en fantastisk rymd och ljusinsläpp.

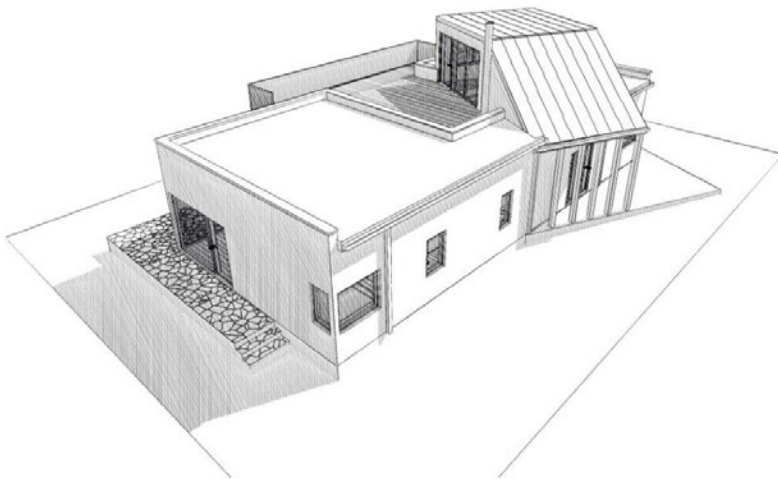
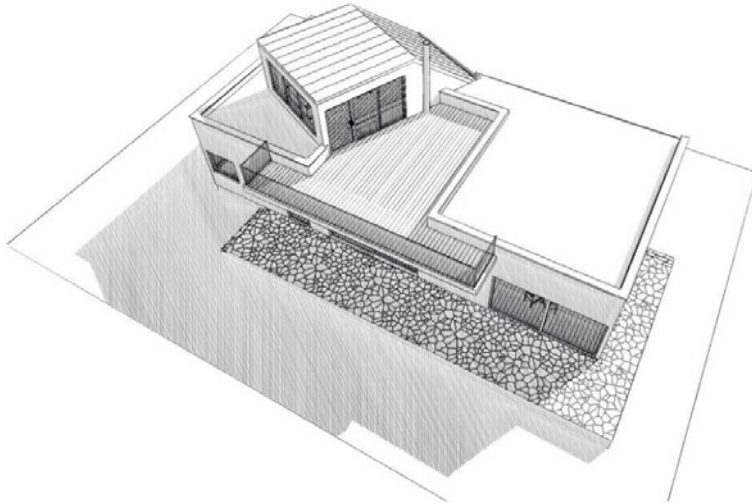
Det kan inte räknas som en våning om det inte finns något golv.

Vi har lagt mycket energi på utformningen samt placeringen av byggnaden för att inte skymma sikt, skugga eller på något annat sätt störa för några grannar.

Vi hoppas på ett positivt besked angående bygglovet, så att vi kan påbörja bygget av ett fantastiskt fint och välbyggt hus samt förbereda flytten till Drag.

## Söregärde 3:41 Angående nybyggnation

Arkitektens skisser på det nya huset, som visar passagen till takterrassen.



Med vänliga [REDACTED]

[REDACTED]

Fastighetsägare Söregärde 3:41