



Maria Agestam

STENSVIKSVÄGEN 5
39247 KALMAR

BÖDA-TORP 4:79 (ENMARKSVÄGEN 11)

Lovärende avseende: **Bygglov för nybyggnad av fritidshus**

Utfall: **Bygglov beviljas**

Datum: **2020-11-11**
Beslutnr: **2020-001668**

Handläggare

Lovis Moreau

Handlingar som ligger till grund för beslut

Yttrande
Information
Yttrande
Situationsplan
Ansökan bygglov
Fasadritning
Planritning

Ankomstdatum

2020-11-02
2020-10-28
2020-10-28
2020-10-03
2020-10-03
2020-10-03
2020-10-03

BESLUT

Bygglov beviljas för nybyggnad av fritidshus 100 m² byggnadsarea (100 m² bruttoarea och 0 m² öppenarea). Huset kläs med liggande träpanel som målas med gul slamfärg, taket är i aluzink.

Micaela Gustafson godtas som kontrollansvarig.

Tekniskt samråd ska genomföras.

Åtgärden får inte påbörjas innan startbesked har lämnats. Påbörjas åtgärden utan startbesked kommer en sanktionsavgift att tas ut.

Avseende eldstad och dess rökkanal/skorsten ska sakkunnig (t.e.x sotarmästare) besikta anläggningen innan den får tas i bruk. Intyg om godkänd besiktning ska lämnas in till Miljö- och byggnadsnämnden.

MOTIVERING



Fastigheten ligger inom plan nr 152.

Åtgärden är förenlig med detaljplanens syfte men strider mot planens bestämmelser - avseende byggnadsarean BYA 3,2 m mot gällande max 3 m.

Avvikelsen är en liten avvikelse som kan accepteras.

Berörda grannar har hörts enligt 9 kap 25 § plan- och bygglagen (PBL). Yttranden med negativa synpunkter har inkommit.

Ägarna till fastigheten Böda-Torp 4:65 skriver i sitt yttrande att det saknas sakliga skäl att frånga höjdbestämmelsen i detaljplanen. Vidare bifogas en ledare från Barometern samt en debattartikel från samma tidning. Datum för publiceringen framgår inte.

Ledaren rör brister på kunskap om kulturvärden i bygglovsprocesser, skriven av Daniel Braw. Debattartikeln förespråkar i allmänna ordalag så kallad klassisk arkitektur, skriven av Marcus Björk, vice ordförande i Fria Moderata Studieförbundet.

Inkomna yttranden har kommunicerats med sökanden. Sökanden har inkommit med ett yttrande där tekniska skäl till takhöjden redovisas och vidhåller sin ansökan.

Att bygga med en högre byggnadshöjd än den högsta tillåtna enligt detaljplanen kan vara en liten avvikelse.

Av de rättsfall som avgjort huruvida en högre byggnadshöjd kan räknas som en liten avvikelse framgår att omständigheterna i det enskilda ärendet är av stor vikt och att det alltid är en bedömning i det enskilda fallet.

Sökt åtgärd har en byggnadshöjd som är 6 % högre än vad detaljplanen medger. Då taket är ett pulpettak med låg lutning kommer nockhöjden inte hamna högre än omkringliggande byggnader. Avvikelsen bedöms i det här fallet som en liten avvikelse.

I den fördjupade översiktsplanen för Byxelkrok från år 2017 står för området norr om Svältergatan att områden planlagda i modern tid bedöms tåla en förtätning alternativt utökas med fler tomter i kringområdena samt att nya byggnader ska placeras med hänsyn till befintligt landskap och tomtens förutsättningar (FÖP Byxelkrok 2017:51).

Sökt åtgärd är på en befintlig tomt inom detaljplan 152, upprättad 1977.

Omkringliggande bebyggelse utgörs av fritidshus byggda från 1980-tal och framåt.

Många av husen har byggts till och om genom åren.

Kulturvärdet på platsen utgörs av användningen, fritisboende. Den byggnad ansökan avser är ett exempel på ett samtida fritidshus, byggt i traditionella material. Byggnaden är omsorgsfullt placerat i linje med befintlig bebyggelse, samtidigt som placeringen utnyttjar tomten väl. Att byggnaden ges ett modernt uttryck bidrar till att ge området en tidsmässig läsbarhet utan att befintliga värden skadas.

Åtgärden bedöms uppfylla kraven för bygglov enligt 9 kap 31 b § PBL.

UPPLYSNINGAR

Sökanden informeras om, att i enlighet med 10 kap 5 § PBL, har byggherren ansvar för att arbetena utförs enligt bestämmelserna i PBL och enligt föreskrifter eller beslut som meddelats med stöd av lagen. Sökanden/byggherren är även ansvarig att annan lagstiftning som kan gälla för projektet följs.

Observera att åtgärden inte får påbörjas innan tekniskt samråd har hållits och startbesked har lämnats. Detta beslut utgör kallelse till tekniskt samråd. Byggherren ska kontakta plan- och byggherren för bokning av tid för tekniskt samråd.



Till tekniskt samråd ska följande handlingar uppvisas:
-Förslag till kontrollplan

Utstakning av byggnad ska utföras av person med mätningsteknisk kompetens som, via rapportering med lägesuppgifter, bekräftar att utstakning skett. Lovet upphör att gälla om åtgärden inte påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från att beslutet vunnit laga kraft.

Beslutet får verkställas först fyra veckor efter att beslutet har kungjorts i Post- och inrikestidningar, även om det inte har fått laga kraft.

Avgift: Faktura skickas senare. Ärendet debiteras enligt taxan, antagen i kommunfullmäktige. I de flesta ärenden skickas endast en faktura. I de fall där det krävs fler beslut eller besök än planerat, t.ex. delslutbesked eller arbetsplatsbesök, kommer detta att debiteras i efterhand.

Beslutet delges ägarna till fastigheterna Böda-Torp 4:65 med uppgift om hur man överklagar.

Kopia på beslut skickas till Borgholm Energi AB för kännedom. Observera att det åligger sökanden att anmäla inkoppling till det kommunala va-ledningsnätet hos Borgholm Energi AB tfn 0485-88300.

För tillkommande fritidshus som utgör en egen självständig enhet inom fastigheten utgår extra lägenhetsavgift.

Förenklad delgivning

I ärenden inkomna från och med 1 maj 2019 använder vi oss av förenklad delgivning. För mer information om vad förenklad delgivning innebär och när du anses vara delgiven se på vår hemsida www.borgholm.se/forenklad-delgivning.

På uppdrag av Miljö- och byggnadsnämnden

Lovis Moreau
Bygglovhandläggare