

Handläggare
Michael Svanström

Datum
2017-04-25

Ärendebeteckning
2017-1921

Samhällsbyggnadsnämnden

YTTRANDE

Fastighet: Dunö 1:158
Fastighetens adress: Knipuddevägen 20a
Sökande: Jonsson, Roger och Carling, Sofia
Ärende: Nybyggnad av enbostadshus samt förråd/carport

Förslag till beslut

Avslå bygglov för nybygge av villa och förråd/carport med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen, PBL, eftersom åtgärden avviker från detaljplanen avseende överskridande av huvudbyggnadens maximala BYA+BTA och byggnadshöjd. Även carport/förråd avviker avseende största maximala BYA. Avvikelsen kan inte anses som liten eller vara förenlig med gällande detaljplans syfte.

Avgift för negativt beslut är 2 240 kronor i enlighet med taxa antagen av Kommunfullmäktige 2011-03-28 med senaste revidering antagen av Kommunfullmäktige 2015-11-30.





Flygfoto 1 översikt



Flygfoto 2 inzoomning av platsen

Skäl till beslut

Bygglov har sökts på fastigheten DUNÖ 1:158 för villa i två plan med pulpettak och en byggnad med förråd/carport. Åtgärden avviker från detaljplanen på följande punkter:

- Gällande detaljplan medger en byggnadsarea för huvudbyggnad på 140m² (BYA) vilket utgörs av den arean som byggnaden upptar på marken och projektionen av de byggnadsdelar som påverkar användbarheten av underliggande mark. **Sökanden vill bygga 195m²(BYA).**
- Gällande detaljplan medger en bruttoarea för huvudbyggnad på 180m² (BTA) vilket utgörs av mätvärda delar av våningsplan begränsade av omslutade byggnadsdelars utsida. **Sökanden vill bygga 242m² (BTA).**
- Byggnadshöjd för huvudbyggnad är i detaljplanen begränsad till högst 5m. **Sökanden vill bygga med byggnadshöjd 6m.**
- För uthus eller annan gårdsbyggnad medger detaljplanen en BYA på 40m². **Sökanden vill bygga förråd/carport på 57m² (BYA).**

Avvikelsen kan inte ses som liten eller förenlig med planens syfte.

Bakgrund

Bebyggelsen på Dunö bestod ursprungligen av mestadels fritidshus men har succesivt utvecklats till ett område för permanentboende. Detaljplanen reviderades senast 1993 med syfte att öka och anpassa byggrätten efter nya behov. Planändringen bestod bland annat i att två våningsplan tilläts för huvudbyggnad mot tidigare ett och att maximala ytor 140m² BYA och 180m² BTA tilläts. Byggrätten för uthus eller annan gårdsbyggnad fastställdes till 40m² BYA. Genom åren har sedan en rad avvikelser medgivits och man har töjt på byggrätten, till exempel:

- Bygglov beviljades 2009 för en tillbyggnad som resulterade i 151m² BYA och 227m² BTA.
- Bygglov beviljades 2013 för ett närliggande enplanshus som resulterade i 212m² BYA/BTA.

Plan- och bygglagen (PBL)

Enligt 9 kap. 30 § ska bygglov ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser:

- Avviker från detaljplanen men avvikelsen har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning enligt denna lagen eller äldre bestämmelser eller vid en fastighetsbildning enligt 3 kap. 2 § första stycket andra meningen fastighetsbildningslagen (1970:988)

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan 0880K-II:164:3 vilket bland annat innebär:

- Begränsningar av ytor på huvudbyggnad till maximalt 140m² BYA och 180m² BTA.
- Uthus eller annan gårdsbyggnad begränsas till maximalt 40m² BYA.
- Huvudbyggnader får uppföras i två plan, dock är maximala byggnadshöjden begränsad till 5m.
- Fasader ska utföras med träpanel.

Bilagor till yttrande till samhällsbyggnadsnämnden

- Yttrande till nämnden 2017-04-26

- Ansökan 2017-04-06
- Nybyggnadskarta 2017-04-06
- Plan-, sektions- och fasadritning 2017-04-06
- Hur man överklagar 2017-04-26

Hur man överklagar

Hos vem ska beslutet överklagas?

Nämndens beslut kan skriftligen överklagas hos Länsstyrelsen i Kalmar län.

Var lämnas överklagandet?

Skrivelsen ska lämnas/skickas till
Samhällsbyggnadsnämnden
Box 611
391 26 Kalmar
Besöksadress Storgatan 35 A

Tid för överklagande

Nämnden ska ha fått din skrivelse inom tre veckor från den dag du fick del av beslutet.

Hur man utformar sitt överklagande

Ange vilket beslut du överklagar och ärendets diarienummer (dnr). Skriv gärna varför du tycker att nämndens beslut är fel och hur du tycker att beslutet ska ändras. Du får också gärna skicka med handlingar som du tycker stödjer din ståndpunkt.

För mer information, kontakta samhällsbyggnadskontoret; 0480-45 03 00 eller sam.byggnadskontoret@kalmar.se

Underteckna överklagandet

Skrivelsen ska undertecknas och namnteckningen förtydligas. Uppge också postadress och telefonnummer dagtid. Om du anlitar ombud kan ombudet underteckna skrivelsen. Skicka i så fall med fullmakt.

Nybyggnadskarta över

Dunö 1:158

i Kalmar kommun

Upprättad på samhällsbyggnadskontoret/
stadsingenjörsenheten 2016-09-23Kalmar kommun
SamhällsbyggnadsnämndenInkom
2017-04-06
Diarienumr: 2017-1921Ronny Liljesson
Kartingenjör

Adress: Knipuddevägen 20A

Fastighetens areal: 1128 kvadratmeter

Andel i: Dunö ga:1 (utfästsväg)

Dunö ga:2 (vägar, grönområden, lekplats, festplats,
badplats, vattenområde med bryggor)

Dunö.s:1 (tillfart, gem. strandområde)

VA-uppgifter:

----- V Vattenservis
 ----- S+0.00 Spillvattenservis, höjd på vattengång i förbindelsepunkt
 ----- D+0.00 Dagvattenservis, höjd på vattengång i förbindelsepunkt

V-S -servis är EJ befintlig

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

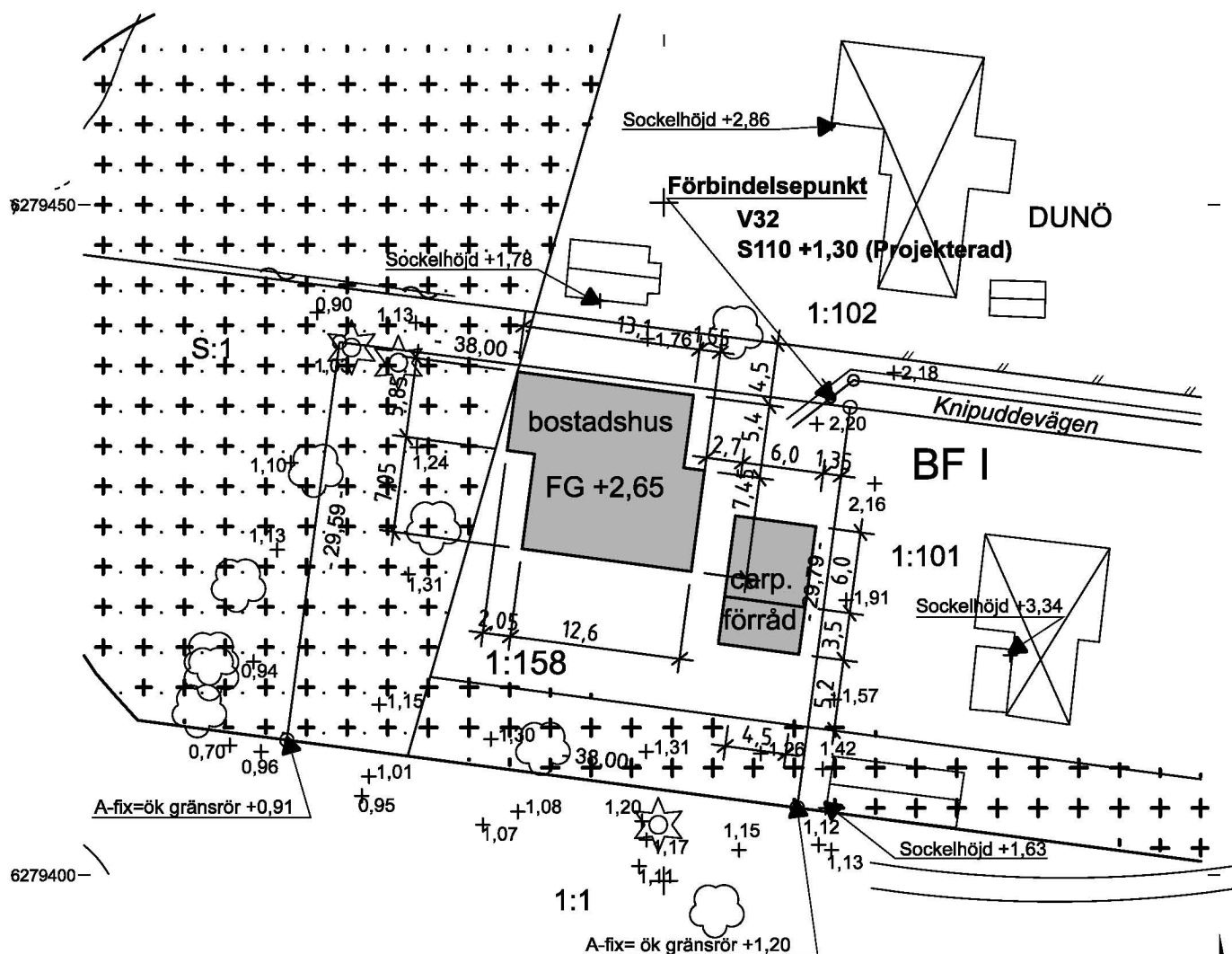
Uppdämningsnivå i förbindelsepunkt S110 +1,74 (Projekterad)

OBS! Dagvatten får ej tillföras spillvattenledningen.

VA-höjder bestyrkes:

Kalmar Vatten AB

2016-09-23

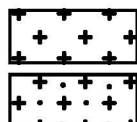
Markuppgifter:+0.00 **Befintlig markhöjd (redovisad i RH2000)****Hossmoviken****PLANER OCH BESTÄMMELSER**

Byggnadsplan 1985-06-20, 0880K-II:164

Ändring av detaljplan 1993-05-27, 0880K-II:164:3

Genomförandetiden har utgått

Planbestämmelser se bil A



Mark för uthus och dylikt

Mark där uthus och dylikt undantagsvis får uppföras

0 5 10 20 30 40 50m

**NYTT BOSTADSHUS OCH
FÖRRÅD/CARPORT INRITAT
2017-04-05 AV
ATRIO ARKITEKTER / AT**

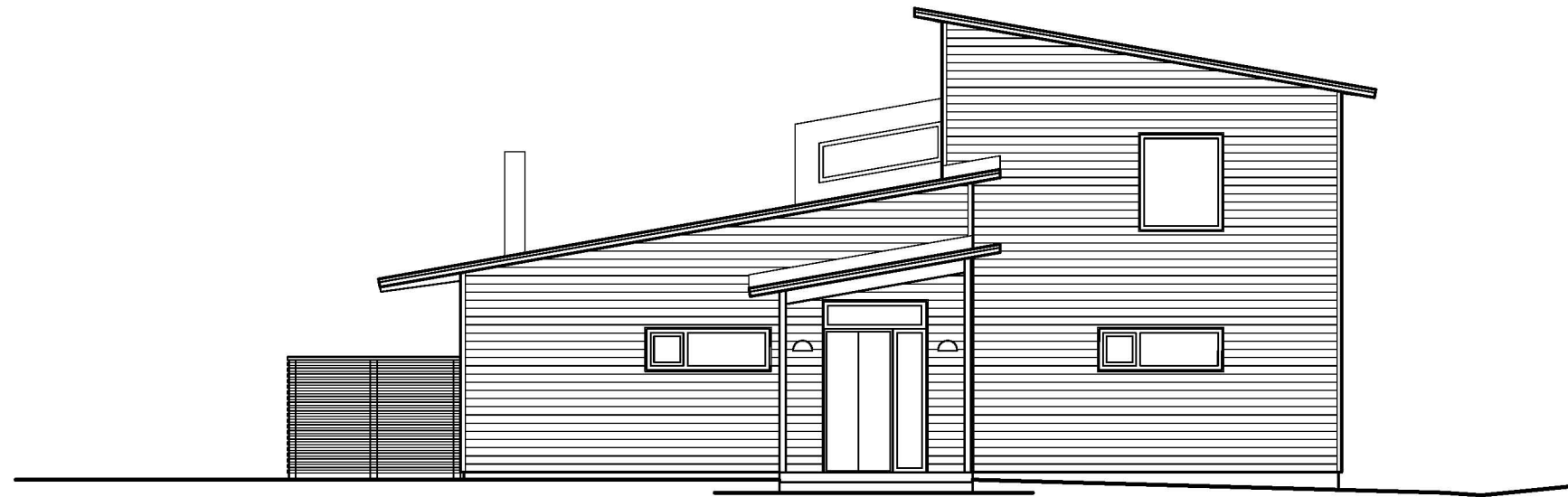
BYGGHERRENS UPPGIFTER

Föreslagen höjd för källargolv ök+.....färdigt golv/sockelhöjd +.....

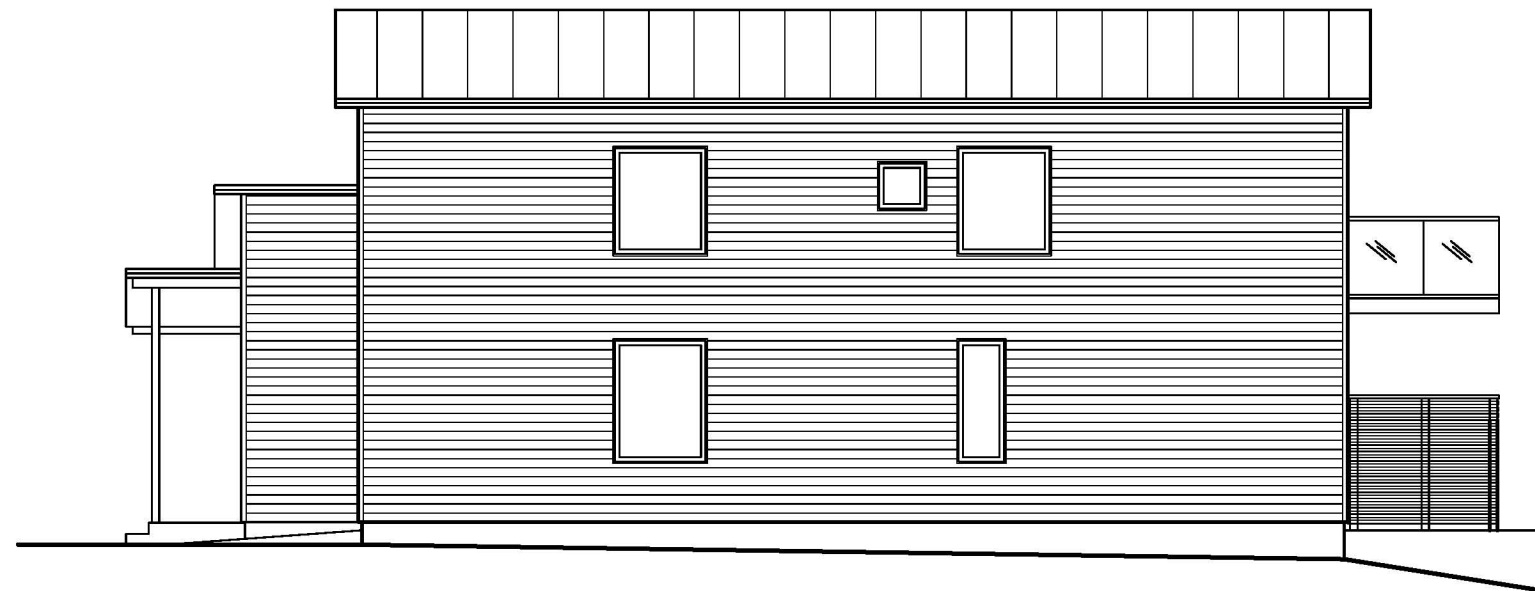
Skala1:500

Tekniskt innehåll: Jesper Wendell
Redigering: Helena Andersson

Kalmar kommun
 Samhällsbyggnadsnämnden
 Inkom
 2017-04-06
 Diarienum: 2017-1921



FASAD MOT ÖSTER



FASAD MOT NORR

SKALA 1:100
 0 1 2 5 10
 METER

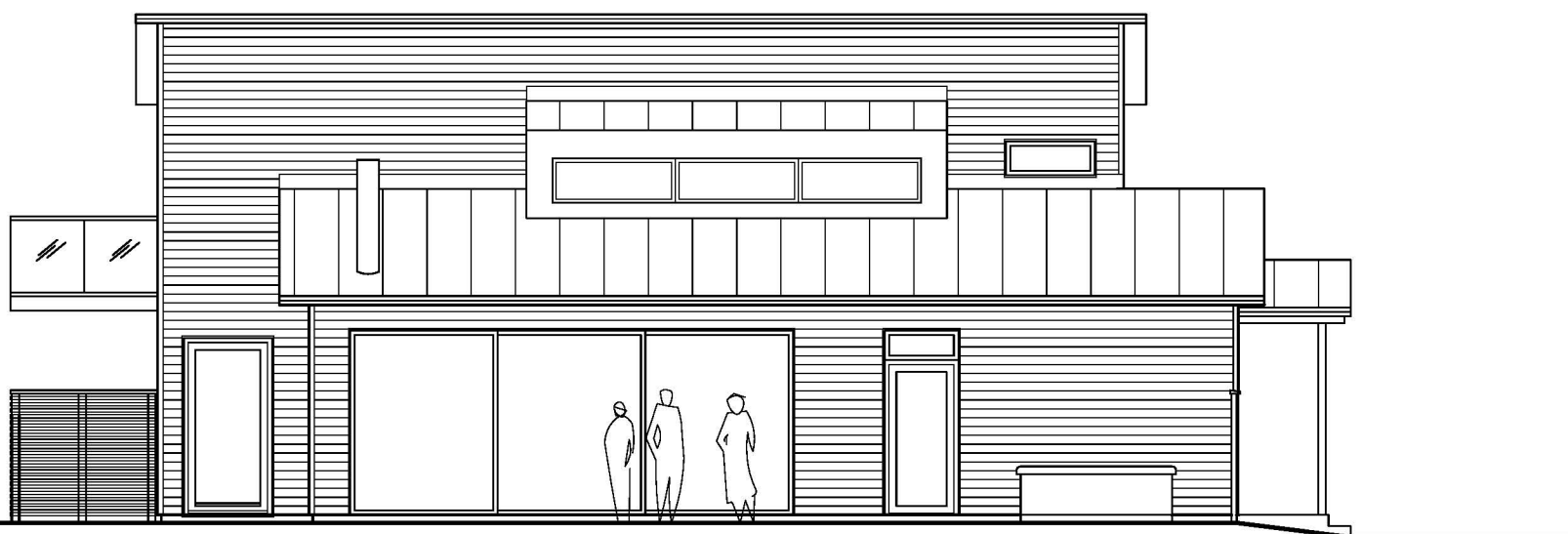
REF:

BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	SIGN	DATUM
BYGGLOVHANDLING				
DUNÖ 1:158 KAMAR KOMMUN				
				
SÖDRA VALLGATAN 19. 392 31 KALMAR. TEL 0480-42 49 60. FAX 0480-42 49 79 LÅNGGATAN 23. 382 33 NYBRÖ. TEL 0481-423 30. FAX 0481-423 39				
UPPDRAG NR 4991	RITAD AV AT	HANDLÄGGARE AT	ANSVARIG	
DATUM KALMAR 2017-04-05				
NYBYGGNAD VILLA FASAD MOT ÖSTER				
SKALA A3 1:100				
REGISTERKOD	RITNINGSNUMMER A40-04		BET	

Kalmar kommun
 Samhällsbyggnadsnämnden
 Inkom
 2017-04-06
 Diarienum: 2017-1921

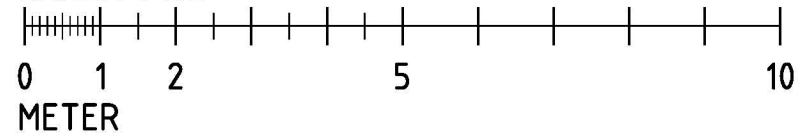


FASAD MOT VÄSTER



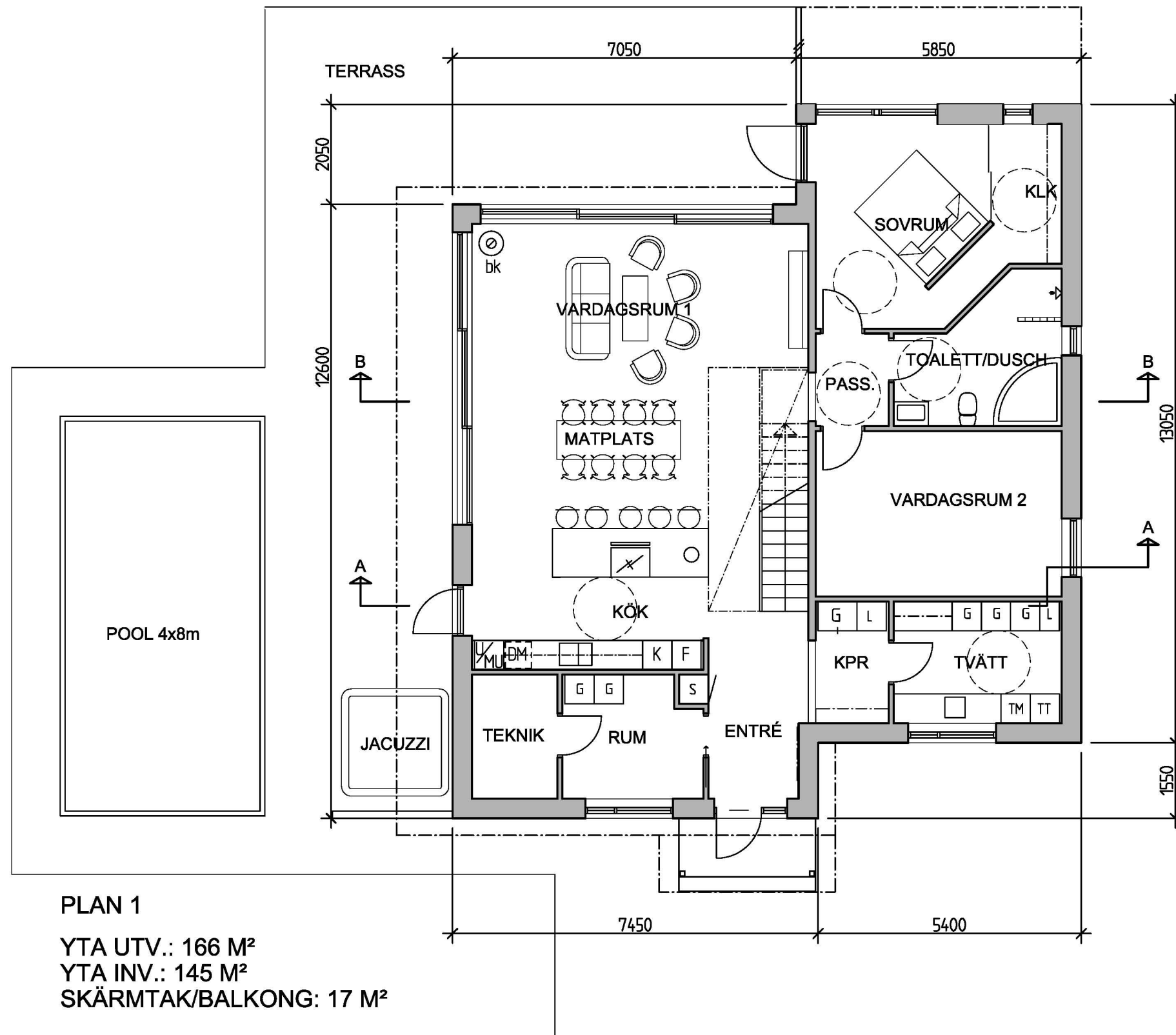
FASAD MOT SÖDER

SKALA 1:100



REF:

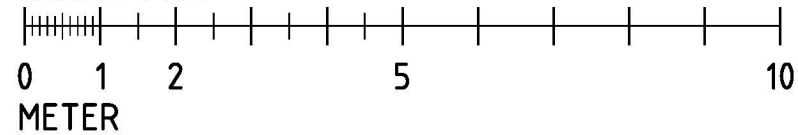
BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	SIGN	DATUM
BYGGLOVHANDLING				
DUNÖ 1:158 KAMAR KOMMUN				
				
SÖDRA VALLGATAN 19. 392 31 KALMAR. TEL 0480-42 49 60. FAX 0480-42 49 79 LÅNGGATAN 23. 382 33 NYBRÖ. TEL 0481-423 30. FAX 0481-423 39				
UPPDRAG NR	RITAD AV	HANDLÄGGARE		
4991	AT	AT		
DATUM	ANSVARIG			
KALMAR 2017-04-05				
NYBYGGNAD VILLA FASAD MOT VÄSTER, SÖDER				
SKALA A3 1:100				
REGISTERKOD	RITNINGNUMMER	BET		
	A40-05			



PLAN 1

YTA UTV.: 166 M²
 YTA INV.: 145 M²
 SKÄRMTAK/BALKONG: 17 M²

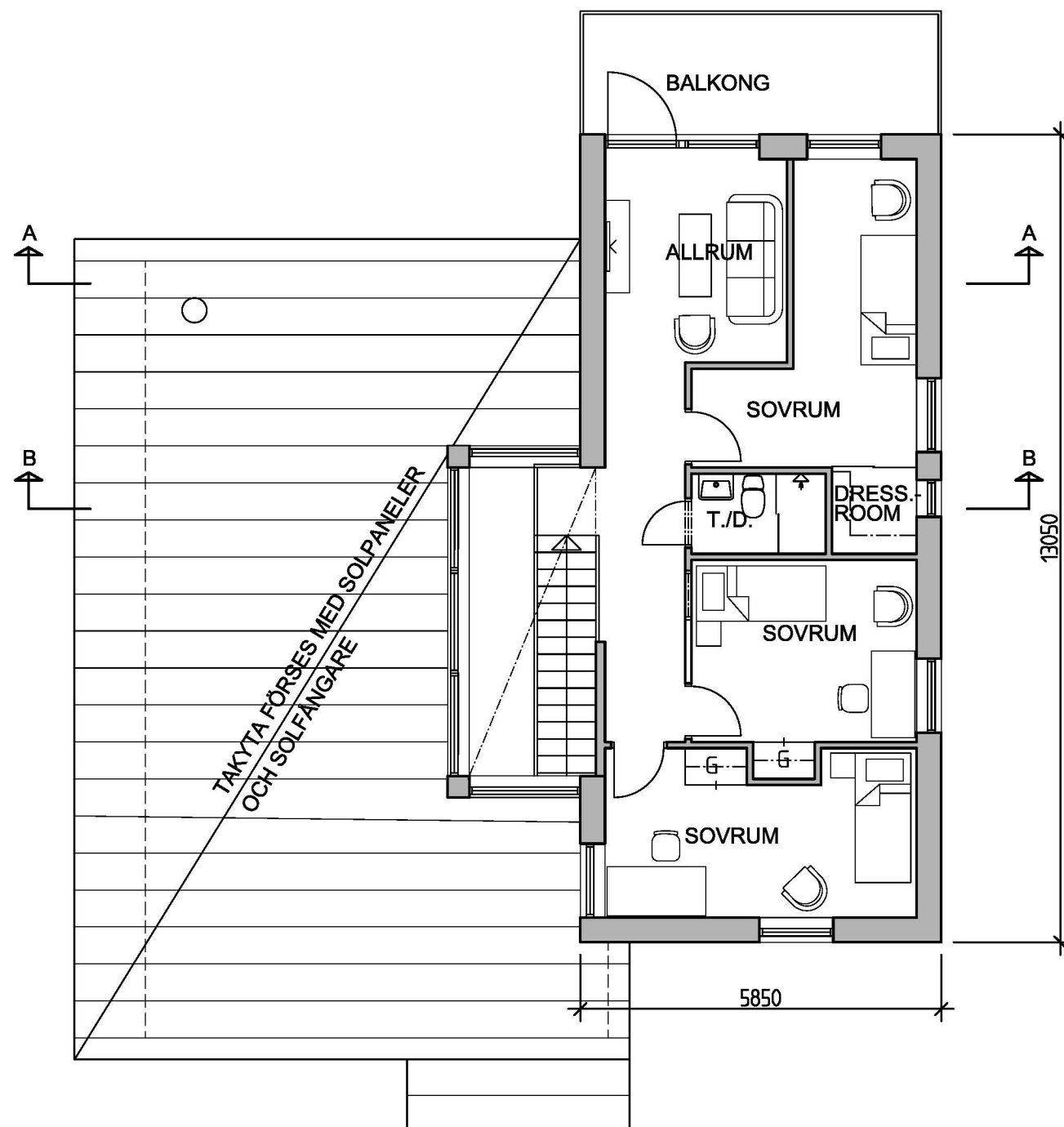
SKALA 1:100



REF:

BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	SIGN	DATUM
BYGGLOVHANDLING				
DUNÖ 1:158 KAMAR KOMMUN				
ATRIO <i>arkitekter</i>				
SÖDRA VALLGATAN 19. 392 31 KALMAR. TEL 0480-42 49 60. FAX 0480-42 49 79 LÄNGGATAN 23. 382 33 NYBRÖ. TEL 0481-423 30. FAX 0481-423 39				
UPPDRAG NR 4991	RITAD AV AT	HANDLÄGGARE AT		ANSVARIG
DATUM KALMAR 2017-04-05				
NYBYGGNAD VILLA PLAN 1				
SKALA A3 1:100				
REGISTERKOD	RITNINGSNUMMER A40-01		BET	

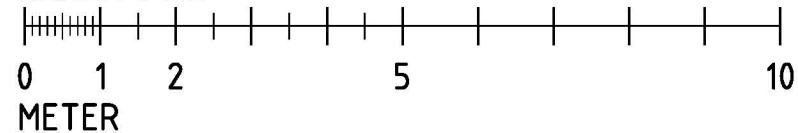
Kalmar kommun
 Samhällsbyggnadsnämnden
 Inkom
 2017-04-06
 Diarienumr.: 2017-1921



PLAN 2

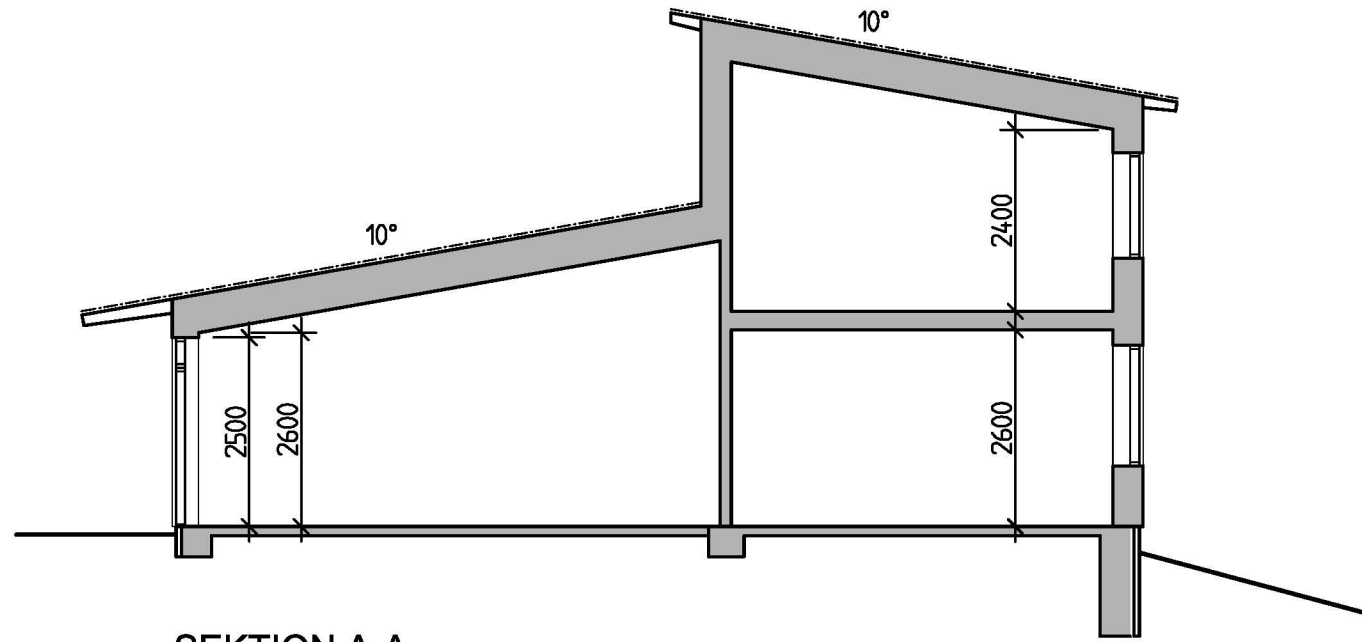
YTA UTV.: 76,5 M²
 YTA INV.: 62 M²

SKALA 1:100

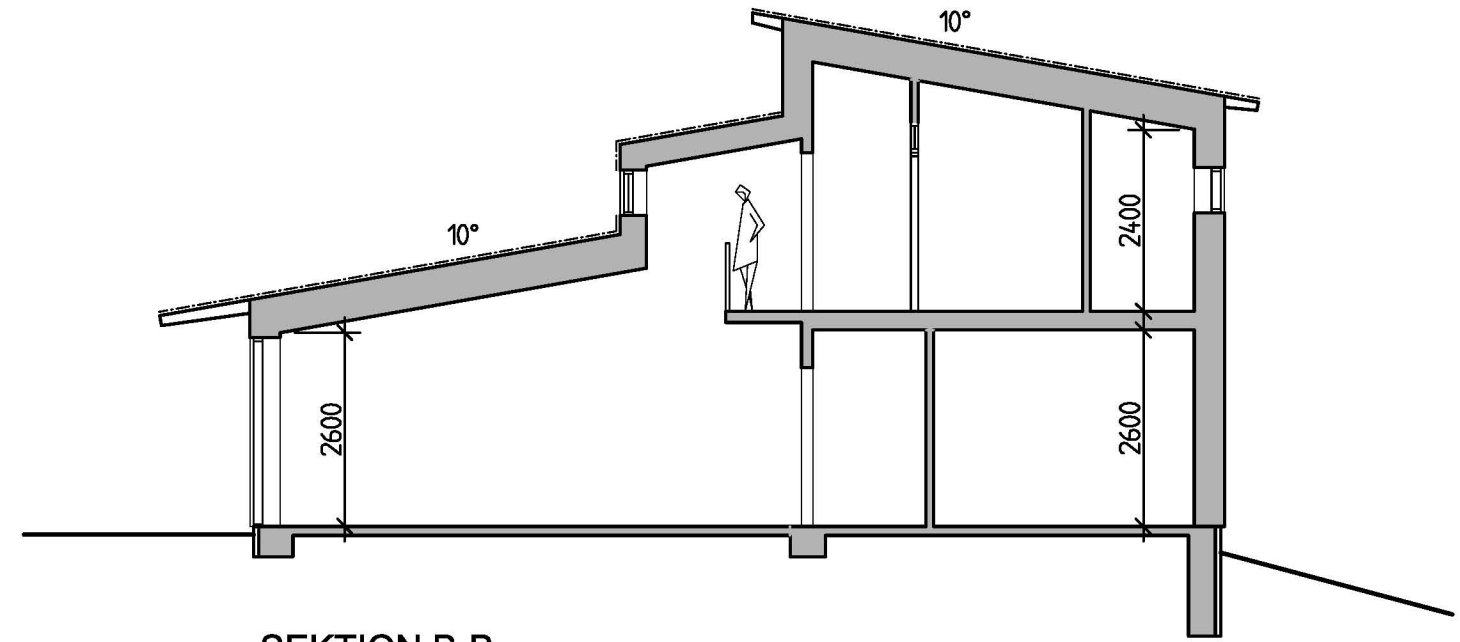


REF:

BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	SIGN	DATUM
BYGGLOVHANDLING				
DUNÖ 1:158				
KAMAR KOMMUN				
ATRIO <i>arkitekter</i>				
SÖDRA VALLGATAN 19. 392 31 KALMAR. TEL 0480-42 49 60. FAX 0480-42 49 79				
LÅNGGATAN 23. 382 33 NYBRÖ. TEL 0481-423 30. FAX 0481-423 39				
UPPDRAG NR	RITAD AV	HANDLÄGGARE		
4991	AT	AT		
DATUM		ANSVARIG		
KALMAR 2017-04-05				
NYBYGGNAD VILLA				
PLAN 2				
				SKALA A3 1:100
REGISTERKOD	RITNINGSNUMMER		BET	
	A40-02			



SEKTION A-A

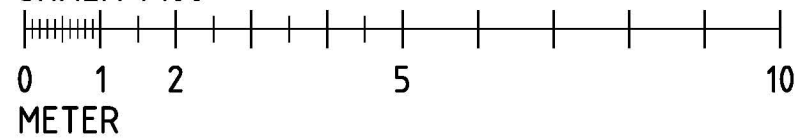


SEKTION B-B

Kalmar kommun
 Samhällsbyggnadsnämnden
 Inkom
 2017-04-06
 Diarienum: 2017-1921

BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	SIGN	DATUM
BYGGLOVHANDLING				
DUNÖ 1:158 KAMAR KOMMUN				
				
SÖDRA VALLGATAN 19. 392 31 KALMAR. TEL 0480-42 49 60. FAX 0480-42 49 79 LÅNGGATAN 23. 382 33 NYBRÖ. TEL 0481-423 30. FAX 0481-423 39				
UPPDRAG NR	RITAD AV	HANDLÄGGARE		
4991	AT	AT		
DATUM		ANSVARIG		
KALMAR 2017-04-05				
NYBYGGNAD VILLA SEKTION A-A, B-B				
				SKALA A3 1:100
REGISTERKOD	RITNINGNUMMER		BET	
	A40-03			

SKALA 1:100



REF:

Monica Helgesson

Från: Michael Svanström
Skickat: den 5 maj 2017 07:42
Till: Monica Helgesson
Ämne: VB: Dunö 1:158, medskick till nämnden

Med vänliga hälsningar

Michael Svanström

Praktikant
tfn. 0703- 84 34 35, telefontid: vardagar 09:30 - 11:30
michael.svanstrom@kalmar.se

Kalmar kommun | Samhällsbyggnadskontoret | Bygglovenheten
Storgatan 35 A | Box 611 | 391 26 Kalmar
www.kalmar.se

Från: Roger Jonsson [<mailto:roger.jonsson@aditor.se>]
Skickat: den 4 maj 2017 20:13
Till: Michael Svanström
Kopia: Mikael Kaiser
Ämne: Dunö 1:158, medskick till nämnden

Hej Michael!

Jag skickar härmed in mina synpunkter, tankar och idéer kring vår önskade nybyggnation på fastigheten Dunö 1:158.

Mitt brinnande intresse för miljö och teknik speglar hur jag tänker mig att man faktiskt kan och bör bygga redan nu innan högre krav kommer ställas på framtida husbyggnationer.

Har erfarenhet av detta då huset vi bor i idag påvisade jag att man kan bygga enormt energisnålt hus med vanlig byggnadsteknik utan passivhusteknik.

Vi hamnade på en energiprestanda på 16Kwh /kvm i vårt nuvarande hus, 1 Kwh/kvm över passivhus-standard.

Se vårt nuvarande hus i Färjestaden på [kalmar.se](http://www.kalmar.se) hemsida (2:25 min in i filmen).

<http://www.kalmar.se/Invanare/Bygga-och-bo/Energiradgivning/en-film-om-solpaneler/>

samt:

<http://24kalmar.se/2017/03/07/tv-kolla-in-det-lyxiga-energihuset/>

—

Tanken med detta nya hus är att få till ett av Sveriges energieffektivaste hus(plusenergihus) i Kalmar och ligga i absolut framkant med den tekniken som finns idag.

Det kommer även att göras en serie i lokal media om husbygget, hur man kan och bör tänka när man bygger energieffektivt och smart från början.

Själva tomten är helt optimal ur denna synpunkt då det finns möjlighet att nyttja "gratis" energi i form av solinstrålning från både söder och väster som därav blir husets största yta.

Vidare kommer huset förses med ca 8-10 kvm plana solfångare som förser behovet av varmvatten större delen av året samt FTX med återvinning.

Det kommer att laddas mot en stor ackumulatortank på 750-1000 liter som tar stor plats.

Taket mot söder kommer att förses med ca 80-100kvm solcellsanläggning som kommer att ge 12-14000kwh/år.

Energien kommer troligtvis att lagras i ett stort energilager på 14 alt. 24Kwh för att försörja huset även under resterade dygn utan sol.

Det kommer att bli ett större överskott som kommer att säljas till vårt elbolag under vår och sommar och även "tanka" vår laddhybrid.

Det kommer vara nödvändigt att ha mycket fönster i söder och väster samt väldigt mycket isolering i grund, väggar och tak samt minimalt med fönster i norr.

Det gör att huset får väldigt stort tillskott av energi via solinstrålning under hela året. Detta kräver tyvärr utökat behov av solinstrålningsskydd i söder och väster.

Idén är att nyttja utstickande takfot i söder och balkong i väster som solinstrålningsskydd på sommaren för att få normal rumstemperatur i anliggande rum.

I och med att man bygger på detta sätt tar utrustning som ack.tank, energilager, värmepump, Ftx m.m. stor plats av boytan.

Stort solinstrålningsskydd och väldigt tjocka väggar gör att byggytan blir högre än vad man önskar men dessa åtgärder krävs för att man skall få till ett plusenergihus.

Vi har försökt få till ett så lågt hus som möjligt åt söder med 10 graders taklutning och ändå få till behovet av ytor då det är mycket prickad mark på tomten.

Då även tomten behöver höjas en hel del så har vi behövt lägga en del av yta på 2 vån för att få till det rätt ytmässigt med 5 personer i familjen.

Detta för att slippa fylla upp/höja för mycket av själva tomten.

Så jag hoppas på möjligheten att kunna förverkliga min dröm och ideér med att möta framtidens behov av att bygga redan nu i Kalmar.

Med vänlig hälsning / Best regards

Roger Jonsson

Phone +46 (0)480 730 738

Email roger.jonsson@aditor.se

aditor
Attraktivare IT

Kalmar	Torsåsgatan 3A 392 39 Kalmar Tel. 0480-730 700
Karlskrona	Gullbernavägen 22A 371 47 Karlskrona Tel. 0455-790 700
Emmaboda	Långgatan 361 31 Emmaboda Tel. 0471-340 340
www	http://www.aditor.se

Följ oss på sociala medier:

