MN § 88 **DNR: BYGG.2026.388**

Ansökan om bygglov för om- & tillbyggnad av flerbostadshus

MELLBY 5:41, Christer Ahlgren, ÅGATAN 7, 57734, HULTSFRED

BESLUT

Miljö- och byggnämnden beslutar att

1. Bevilja bygglov för ombyggnad av flerbostadshus med stöd av kap. 9 §57, PBL.
2. Godta Jesper Linnér med behörighet K som kontrollansvarig.
3. Fastställa avgiften till 8 129 kr.

Avgift

Avgiften för bygglov och startbesked uppgår till 8 129 kr. Fakturan skickas separat.

Kontrollansvarig

Som kontrollansvarig har byggherren utsett Jesper Linnér, Venusvägen 28, 392 46 Kalmar. Den kontrollansvarige är certifierad genom KIWA, med Behörighet K, och giltighet till och med 2030-03-27.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser ombyggnad och ändrad användning av ett befintligt bostadshus i två våningar på fastigheten Nygatan 11 i Berga. Byggnaden är uppförd i funktionalistisk stil och har enligt uppgift stått oanvänd under ett antal år. Byggnadsåret har inte redovisats i ansökan.

Efter ombyggnaden ska byggnaden inrymma en privat bostadsdel för permanentboende samt fem gästrum för korttidsuthyrning. Två gästrum placeras på entréplanet och tre på övre planet. Samtliga gästrum förses med egna badrum men saknar egna kök. Den befintliga köksdelen och vinden ska enbart användas för privat bruk.

Ombyggnaden omfattar även omfattande förändringar av byggnadens yttre utformning. Den befintliga putsade fasaden föreslås tilläggsisoleras utvändigt med cirka 240 mm mineralull och kläs med stående träpanel i ljus, naturlig träkulör. Befintliga fönster och ytterdörrar ska bytas ut mot nya i antracitgrå kulör. Även nya franska balkonger med mörkgrå räcken planeras. Det

MN § 88 **DNR: BYGG.2026.388**

befintliga mörkröda taket behålls, men kompletteras med åtta takfönster, fyra på vardera takfall.

På fastigheten planeras även en altan om cirka 56 m², varav en del om cirka 24 m² förses med öppnings- och stängningsbart tak. I anslutning till byggnaden anordnas åtta parkeringsplatser. Befintlig in- och utfart samt garageinfart ska behållas.

Byggnadens befintliga karaktär med putsade fasader kommer genom den föreslagna tilläggsisoleringen och fasadbeklädnaden att förändras påtagligt. Åtgärderna innebär att byggnadens nuvarande arkitektoniska uttryck ersätts med en annan fasadutformning.

Planförutsättningar
För området saknas detaljplan och områdesbestämmelser.

Sakägaryttranden
Berörda sakägare har, i enlighet med 9 kap. 94 § plan- och bygglagen (2010:900), getts möjlighet att yttra sig över ansökan till och med den

Skäl till beslut
Den föreslagna åtgärden innebär att ett befintligt bostadshus byggs om och delvis ändrar användning för att möjliggöra korttidsuthyrning i kombination med permanentboende.

Byggnaden har en funktionalistisk utformning med putsade fasader. Den föreslagna utvändiga tilläggsisoleringen och beklädnaden med träpanel innebär en påtaglig förändring av byggnadens ursprungliga arkitektoniska uttryck. Även byte av fönster och dörrar påverkar byggnadens karaktär.

Vid ändring av en byggnad ska hänsyn tas till byggnadens karaktärsdrag och dess tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden. Samtidigt ska hänsyn tas till behovet av att förbättra byggnadens tekniska egenskaper, däribland energihushållningen.

Förvaltningen bedömer att de föreslagna åtgärderna medför en betydande förändring av byggnadens utseende men att förändringarna, vid en samlad bedömning, kan godtas med hänsyn till byggnadens fortsatta användning och behovet av upprustning.

MN § 88 **DNR: BYGG.2026.388**

Den ändrade användningen med fem rum för korttidsuthyrning bedöms vara förenlig med byggnadens förutsättningar, under förutsättning att tillämpliga

tekniska egenskapskrav avseende bland annat brandskydd, tillgänglighet och ventilation uppfylls. Dessa frågor hanteras vidare inför startbesked.

Sammantaget bedömer förvaltningen att den föreslagna åtgärden kan godtas och att förutsättningar för att bevilja bygglov föreligger.

Förutsättningar för bygglov utanför detaljplan

57 § Bygglov ska ges för en åtgärd i ett område som inte omfattas av en detaljplan, om åtgärden

1. inte strider mot områdesbestämmelser,
2. inte förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2 eller 3 §, och
3. uppfyller de krav som följer av 2 kap. och 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7 och 9-11 §§, 12 § första stycket och 13, 17 och 18 §§ och frågan inte redan är avgjord genom områdesbestämmelser eller förhandsbesked.

Startbesked

Startbesked kan inte lämnas i samband med beslut om bygglov eftersom det tekniska underlaget ännu inte är komplett.

Innan startbesked kan meddelas behöver byggherren bland annat inkomma med förslag till kontrollplan, brandskyddsbeskrivning, redovisning av ventilationslösning samt handlingar som visar hur tillgänglighetskraven ska uppfyllas.

Med hänsyn till åtgärdens omfattning och den planerade verksamheten med korttidsuthyrning bedöms tekniskt samråd krävas.

Byggnadsarbetena får inte påbörjas innan byggnadsnämnden har meddelat startbesked.

Upplysningar

Beslutet vinner laga kraft tre veckor efter att protokollet anslagits på kommunens anslagstavla, och upphör att gälla om inte åtgärden påbörjats inom två år eller avslutats inom fem år från den dag beslutet vunnit laga kraft.

Den sökta åtgärden kräver tillstånd från fastighetsägaren.

MN § 88 **DNR: BYGG.2026.388**

Beslutsmottagare

Sökande
Kontrollansvarig
Kungörelse till Rågrannar
Kommunens anslagstavla

Bilagor
Bilaga 1 - Ritningar och handlingar som ingår i ansökan
Bilaga 2 - Hur man överklagar

Hur man överklagar

Detta beslut kan överklagas. Överklagandet ska vara ställt till Länsstyrelsen i 391 86 Kalmar län men skickas till Högsby kommun, postadress

Högsby Kommun
Miljö- och byggnämnden
579 80 HÖGSBY

eller skickas som e-post till **miljoochbygg@hogsby.se**