

Datum: 2025-02-11
Handläggare: Helen Torell
Diarienummer: LOV 2024-000595

Bygg- och miljönämnden

Bygglov

Ansökan om bygglov för tillbyggnad av flerbostadshus, inglasning av uteplats JÄRTA 4 (KUNGSGATAN 41C)

Ärendebeskrivning

Ärendet avser bygglov för inglasning av uteplats på fastigheten JÄRTA 4 (KUNGSGATAN 41C).

Inglasningen planeras ske på del av befintlig takterrass och blir på 9,66 m². Stommen utförs i aluminium och blir vitmålad. Taket utförs i kanalplast.

Inglasningen placeras innanför befintligt räcke på uteplatsen och blir i framkant 2,3 m hög, och i bakkant 2,5 m hög vid anslutning mot väggen.

Förutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan, DP 188, Bostäder vid Alströmersgatan (Laga kraft 2013-12-16). Bestämmelserna för fastigheten innebär bland annat att användningen ska vara bostäder, kontor eller centrum (centrum endast i entrévaning). På fastigheten får byggnad upp till fyra våningar uppföras. Vidare reglerar detaljplanen att utöver angivet våningsantal får takvåning utföras på en byggnadshöjd av max 3,5 m. Denna ska vara indragen från fasadliv minst 1,5 m. Fasader ska i huvudsak utgöras av trä eller puts, balkonger får inte finnas mot Alströmersgatan och Kungsgatan.

Fastigheten ligger inom kulturhistoriskt värdefull miljö som omnämns i Kulturmiljöprogram för Alingsås kommun (antaget av Kommunfullmäktige 2018-04-25).

Fastigheten ligger även inom riksintresse för kulturmiljövård, Alingsås innerstad (KP36).

Yttranden

Yttrande från Alingsås kommuns Bebyggelseantikvarie har inkommit (2024-10-15) med följande synpunkter:

”Vägg i vägg med mycket kulturhistoriskt värdefull byggnad inom stadskärnan och riksintresset.”

Yttrande från Alingsås kommuns Miljöenhet har inkommit (2024-10-28) utan erinran.

Räddningstjänsten har remitterats och inkommit med utlåtande (2025-01-13), se bilaga.

Sökande har tagit del av Räddningstjänsten utlåtande och utformat kontrollpunkter i kontrollplanen med hänsyn till det.

Med anledning av avvikelse från detaljplanen har berörda sakägare underrättats om ansökan och getts tillfälle att yttra sig (enligt 9 kap. 25 § PBL). Ägare av och boende på fastigheterna CENTRUM 1:17, CENTRUM 1:18, JÄRTA 1, JÄRTA 2 och JÄRTA 4 har bedömts vara berörda sakägare. Sakägarintyg, utan invändningar mot den ansökta åtgärden, finns från JÄRTA 4 (7 av 36 sakägare), CENTRUM 1:17 samt CENTRUM 1:18.

Synpunkter har inkommit från JÄRTA 4 (4 av 36 sakägare), se bilaga.

Sökanden har (enligt 9 kap. 26 § PBL) underrättats om de inkomna synpunkterna och getts tillfälle att yttra sig över dem. Sökande har svarat enligt nedan:
”Jag bjöd in styrelsen förklarade och visade på befintlig avrinning och hur det kommer att bli, de var nöjda med det.”

Övriga sakägare har inte inkommit med något yttrande, de anses därmed inte ha något att erinra mot åtgärden

Bedömning

Åtgärden avviker från detaljplanen avseende bestämmelse om att takvåning ska vara indragen minst 1,5 m från fasadliv. Avvikelsen kan betraktas som liten då syftet med bestämmelsen tolkas till att begränsa upplevelsen av byggnadens höjd för att passa in i omgivande bebyggelse. Med nu sökt åtgärds placering in mot gården med begränsad sikt från Järtas park så bedöms upplevelsen av byggnadshöjden inte påverkas. Av den totala ytan av takvåningen som ska vara indragen (40 m fasad x 1,5 m indrag = 60 m²) så berör nu sökt åtgärd 6,8 m², detta bedöms vara av mindre karaktär i sammanhanget med hänsyn till placeringen. Syftet med planen är att möjliggöra bostäder och en inglasad uteplats är förenlig med det syftet. Därmed uppfyller åtgärden kraven i 9 kap. 31 b § Plan- och bygglagen.

I övrigt uppfyller åtgärden detaljplanen. Detaljplanen reglerar fasaden till i huvudsak trä eller puts. Nuvarande fasad är på takvåningen av trä, underliggande plan har fasad av puts. Att den huvudsakliga fasaden fortfarande utgörs av trä eller puts påverkas inte av sökt åtgärd då det rör sig om en mindre yta, med liten omgivningspåverkan, som nu blir inglasad.

Bland de synpunkter som har inkommit under grannhörandet har flertalet inte med bygglovsprövningen att göra då frågorna inte regleras i Plan- och bygglagen. Synpunkter som omfattas av detta är användningen av uterummet som förråd, gardiner på insidan av glaset till uterummet, vem som har ansvaret för skötseln av inglasningen, uppdatering av fastighetsdokumentationen samt huruvida övriga bostadsrättsinnehavare i föreningen kommer få bygglov för inglasning av sina balkonger vid eventuella bygglovsansökningar.

Gällande sista punkten så gäller alla bygglovsprövningar från fall till fall. Denna lägenhet är unik i föreningen med hänsyn till placering i byggnaden och att den redan idag skiljer sig från övriga lägenheter i och med att där är en terrass istället för balkong. Det går därför inte att göra en övergripande bedömning om huruvida framtida ansökningar om inglasning av balkonger kommer kunna beviljas eller inte.

Att helhetsintrycket bedöms i samband med bygglov är korrekt och i detta ärendet görs bedömningen att inglasning av del av terrassen inte är av betydande påverkan på helhetsintrycket på grund av den unika situationen i föreningen. Framtida ansökningar får hanteras i samband med den prövning som görs då.

Dagvattensituationen påverkas endast i mindre grad av nu sökt åtgärd och kommer som innan att ledas till befintlig dagvattenledning. Sökande har dessutom uppgett att styrelsen för föreningen har varit på plats efter grannhörandet och godkänt den lösning hon har redovisat.

Med sitt relativt avskilda läge bedöms åtgärden inte skada riksintresset eller grannfastigheten, Torins hus, på Järta 1 som är utpekad med mycket högt kulturvärde i Alingsås kommuns kulturmiljöprogram. Åtgärden bedöms uppfylla kraven i 8 kap. 13 § PBL.

Åtgärden bedöms inte medföra någon betydande olägenhet för omgivningen.

Bygg- och miljönämnden bedömer att föreslagen åtgärd uppfyller tillämpliga bestämmelser i 2 och 8 kap. PBL.

Ekonomisk bedömning

Ansökan bedömdes komplett 2024-11-13. Beslut om bygglov ska tas inom tio veckor från detta datum, vilket medför att sista datum för beslut är 2025-01-22. Byggnadsnämnden får besluta att förlänga tidsfristen för att avgöra ett ärende om lov eller förhandsbesked om det är nödvändigt på grund av handläggningen eller utredningen i ärendet. Tidsfristen får dock bara förlängas en gång, med tio veckor. Vid eventuell förlängning ska beslut tas senast 2025-04-02. Om inte beslut tas inom denna tidsperiod kommer avgiften för bygglovet att reduceras med en femtedel per påbörjad vecka efter det att tidsfristen överskridits.

Förslag till beslut

Bygglov beviljas med stöd av 9 kap 31 b § Plan- och bygglagen (PBL).

Startbesked medges enligt 10 kap 23 § plan- och bygglagen.
Tekniskt samråd och en kontrollansvarig krävs inte i detta ärende.

Med detta startbesked beslutar Bygg- och miljönämnden att kontrollplanen fastställs.

Avgift

Avgiften för lovet är 15 140 kr, i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Tidsfristen började löpa då ansökan bedömdes vara komplett 2024-11-13. Beslut om lov fattades 2025-03-18, vilket innebär att lagstadgade tidsfrister för

handläggningen har hållits. Avgiften har inte reducerats med stöd av 12 kap. 8 a § plan- och bygglagen (2010:900).

Faktura sänds separat.

Upplysningar

Enligt 9 kap 42 a § PBL får ett beslut om att ge bygglov, rivningslov eller marklov verkställas fyra veckor efter det att beslutet har kungjorts enligt 9 kap 41 a § PBL, även om det inte har fått laga kraft. Det innebär att åtgärderna inte får påbörjas innan dess.

Beslutet om bygglov upphör att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag då beslutet vann laga kraft.

Innan byggnadsdelen tas i bruk ska ett **slutbesked** ha meddelats enligt 10 kap 4 § PBL. Om byggnadsdelen tas i bruk innan slutbesked har givits är bygg- och miljönämnden skyldig att påföra byggherren en byggsanktionsavgift (11 kap 51 § PBL).

Beslutet kan överklagas. Se bilaga "Hur man överklagar".

Följande handlingar ska inlämnas till bygg- och miljönämnden som underlag för slutbesked

- Verifierad kontrollplan
- Intyg att byggnadsverket mått, planläge och höjdläge överensstämmer med beviljat bygglov.
- Fotografi på slutförd åtgärd

Handlingar som ingår i beslutet

<u>Benämning</u>	<u>Ankomststämplad</u>
Kontrollplan	2025-02-05
Brandskyddsbeskrivning	2025-01-09
Teknisk beskrivning	2024-11-13
Situationsplan	2024-11-13
Planritning	2024-10-07
Fasadritning befintligt	2024-10-07
Fasadritning blivande	2024-10-07
Sektionsritning	2024-10-07
Ansökan	2024-10-07

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Helen Torell
Byggnadsinspektör

Exp: Sökanden, Fastighetsägare delg., Sakägare fk enl. sändlista, Sakägare delg. enl. sändlista, PolT.