

Datum: 2025-02-24

Bygg- och miljönämnden

Handläggare: Helen Torell

Diarienummer: LOV 2024-000610

Bygglov

Ansökan om bygglov för företagslägenheter/hotell KRISTINA 4 (STORA TORGET 3F)

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom 2024-10-18 och avser ansökan om bygglov för nybyggnad av företagslägenheter/hotell på fastigheten KRISTINA 4 (STORA TORGET 3F).

Åtgärden innebär att två likadana företagslägenheter/hotell i två plan på 99 kvadratmeter byggnadsarea vardera uppförs på fastigheten. Verksamheten kommer att erbjuda tillfällig övernattnings genom uthyrning. Lägenheterna kommer företrädesvis att hyras ut till företag som behöver logi för sin personal och har som syfte att tillgodose vistelse eller boende som inte är av varaktig karaktär.

Bygglov för nybyggnad av kontorsbyggnad och rivning av garage på fastigheten beviljades av samhällsbyggnadsnämnden daterad 2019-11-18, § 197 2019.519 SBN. Byggnationen har påbörjats och byggnaden är i stort sett klar utvändigt.

Sökanden önskar nu ändra det tidigare beviljade bygglovet från kontorsbyggnad till företagslägenheter/hotell. Eftersom plan- och bygglagen (2010:900) inte innehåller några bestämmelser som ger byggnadsnämnden möjlighet att godkänna ändringar av ett tidigare meddelat bygglovsbeslut, behöver åtgärden hanteras som en ny ansökan.

Förutsättningar

Den aktuella fastigheten omfattas av detaljplan, DP 152. Detaljplan för Bostäder och verksamheter vid norra Strömgatan m.m. (Laga kraft 2010-05-31). I detaljplanen föreskrivs det att fastigheten är avsedd för centrum med detaljhandel endast i markplan samt vårdverksamhet, högsta tillåtna våningsantal är 2 våningar, punktplockad mark får inte bebyggas.

Alingsås stadskärna är klassat som riksintresse för kulturmiljövården och ingår även som en kulturmiljö - Stadskärnan (35) i Kulturmiljöprogram för Alingsås kommun, antaget av Kommunfullmäktige 2018-04-25 § 88. Stadskärnan är klassad som fast fornlämning. Den aktuella byggnadsplatsen berörs av kulturmiljön/riksintresset stadskärnan samt ligger intill byggnadsminne.

Yttranden

Åtgärden avser en planlig åtgärd enligt detaljplanen och kräver därmed inte att berörda sakägare underrättas innan beslut om lov ges, enligt Plan- och bygglagen (2010:900) 9 kap. 25 §.

Bedömning

För området gäller detaljplan som reglerar användningen till Centrumverksamhet. Företagslägenheter/lägenhetshotell bedöms rymmas inom den användningen då det inte rör sig om lägenheter för permanentboende utan ska drivas som verksamhet. I övrigt bedöms åtgärden planerlig i förhållande till antal våningar, byggrätt samt placering inom fastigheten.

Ansökan bedöms uppfylla kraven för bygglov enligt 9 kap. 30 § PBL. Åtgärden bedöms ha god form och färg och bedöms smälta in i omgivningen samt bedöms uppfylla kraven i PBL och BBR (Boverkets byggregler) avseende tillgänglighet, användbarhet och dagsljusförhållanden.

Angöring samt parkering för rörelsehindrade anläggs på innergården.

Åtgärden bedöms inte medföra någon betydande olägenhet för grannarna och omgivningen.

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

Ekonomisk bedömning

Ansökan bedömdes komplett 2025-02-07. Beslut om bygglov ska tas inom tio veckor från detta datum, vilket medför att sista datum för beslut är 2025-04-18. 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 2025-06-27. 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. 30 § Plan- och bygglagen (PBL).

Utsedd kontrollansvarig är: Håkan Svensson, K-behörighet. SC0985-11 (RISE). Giltig t o m 2026-11-19.

Avgift

Avgiften för lovet är 26 748 kr, i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Om byggnadsnämnden överskrider tidsfristen för handläggningen av ett ärende om lov, förhandsbesked eller anmälan, ska avgiften för handläggning, kungörelse, expediering och andra tids- och kostnadskrävande åtgärder reduceras. Avgift för startbesked och arkivering reduceras inte. Avgiften ska reduceras med en femtedel per påbörjad vecka som nämnden överskrider tidsfristen, enligt 12 kap. 8 a § plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Tidsfristen började löpa då ansökan bedömdes vara komplett 2025-02-07. Beslut om lov fattades 2025-03-18. Detta innebär att den lagstadgade tidsfristen för handläggningen på 10 veckor har hållits.

Faktura sänds separat.

Handlingar som ingår i beslutet

<u>Benämning</u>	<u>Ankomststämplad</u>
Planritning	2025-02-24
Sektionsritning	2025-02-07
Epostmeddelande	2025-01-30
Epostmeddelande	2025-01-17
Planritning	2025-01-17
Föreläggande om komplettering	2024-10-29
Fasadritning	2024-10-18
Situationsplan	2024-10-18
Ansökan	2024-10-18

Upplysningar

Tekniskt samråd ska hållas. Du kommer inom kort att få en kallelse till detta.

Åtgärden får inte påbörjas förrän bygg- och miljönämnden har lämnat **startbesked** enligt 10 kap 3 § PBL. Nämnden är skyldig att påföra byggherren en byggsanktionsavgift om byggnationen påbörjas innan **startbesked** givits enligt 11 kap 51 § PBL.

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

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.

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

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Helen Torell
Byggnadsinspektör

Exp: Sökanden, Kontrollansvarig, Grannar fk enl. sändlista, GIS fk, VA-avdelningen fk, PoIT.