

Datum: 2025-03-20
Handläggare: Thang Hlawn Ceu
Diarienummer: LOV 2024-000757

Bygg- och miljönämnden

Bygglov

Ärendet: Ansökan om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus
Fastighet: HJORTEN 4 (ÖSTRA RINGGATAN 17F)

Ärendebeskrivning

Ärendet avser ansökan om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus på fastigheten HJORTEN 4 (ÖSTRA RINGGATAN 17F).

Den sökta åtgärden gäller ett flerbostadshus med två lägenheter, en om 47 m² och en om 83 m², fördelade på två respektive tre våningar. Markplanen är avsedd för förråd och cykelförråd.

Bostadshusets fasad utförs med ljusgrå (S 1502-Y) träpanel. Takbeläggningen på den höga byggnadsdelen utförs med röda lertegel och har en lutning på 14 grader samt med en höjd på +74,64 meter över nollplanet. Den låga byggnadsdel utförs med papp och har en takterrass ovanpå samt med en höjd på +70,64 meter över nollplanet.

Foder och knutbräddor utförs målade i samma kulör som fasad. Dörrar och fönster utförs i vit kulör. Trappan och räcken vid loftgång/balkong och terrass utförs av stål i svart utförande.

Ett tillgänglighetsutlåtande från certifierad sakkunnig är redovisat för åtgärderna, utan anmärkning.

Befintlig byggnad kommer att rivas för att göra plats för nybyggnation. Rivningen kommer att hanteras separat.

Förutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan, DP 222, Detaljplan för Alingsås Bostäder vid Östra Ringgatan (Hjorten 4), laga kraft 2023-07-11.

Fastigheten ligger inom kulturhistoriskt värdefull miljö som om omnämns i Kulturmiljöprogram för Alingsås kommun (antaget av Kommunfullmäktige 2018-04-25). Den föreslagna byggnadsplatsen berörs av riksintresse för kulturmiljövården i Västra Götalands län.

Yttrande

Åtgärden avser en planenlig 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 §.

VA-avdelningen inkom med ett yttrande där de framför att VA-anläggningsavgift tas ut för tillkommande antal lägenheter (bostadsenheter). VA-avdelningen ska kontaktas för samråd om hur nybyggnation ska anslutas mot befintligt inom fastigheten. Dag och dränvatten ska hanteras enligt plankartan och vara förenligt med planbeskrivningen. Dag och dränvatten ska så långt det är möjligt fördröjas inom fastigheten. Det skall säkerställas att dagvattenhantering kan ske utan risk för översvämning i byggnader eller på omgivande mark. VA-avdelningen rekommenderar att använda dagvatten som resurs för bevattning. Upplysningar om hur dagvatten kan hanteras finns på kommunens hemsida och i råd och anvisningar.

Ärendet skickades på remiss till miljöenheten gällande förorenad mark. Miljöenheten inkom med ett remissvar där de framför bland annat att "kompletterande provtagning av jord ska utföras vid eventuell schaktning i området samt vid rivning av Hus 3 för att inte riskera oavsiktlig spridning av förorenade massor och för att säkerställa att massorna kan användas utan restriktioner med avseende på innehåll av föroreningar". För hela yttrande, se bilaga.

Ärendet skickades på remiss till bebyggelseantikvarie och inkom med ett remissvar att: "Material och kulör, liksom fönster fungerar som ny byggnad i denna bebyggelsemiljö. Den utanpåliggande trappan och eventuell utvändig hiss är dock främmande element i en trähusbebyggelse från 1800-talet av riksintresse. Trappan skulle dock i svart utförande påminna om smide, vilket skulle fungera bättre i den historiska bebyggelsen, vilket därför är att rekommendera".

Ärendet skickades på remiss till Trafik- och parkenheten gällande parkeringsplatser. De inkom med ett remissvar och framför bland annat att parkeringsutredning saknas och i bygglovet visar inte byggherren något underlag som påvisar utrymme beläggning av de redan etablerade parkeringar som de hänvisar till. För hela yttrande, se bilaga.

Sökanden har (enligt 9 kap. 26 § PBL) underrättats om de inkomna remissvaren och getts tillfälle att yttra sig över dem. Sökanden har därefter inkommit med nytt förslag om ny kulör på räcken enligt rekommendationen från bebyggelseantikvarie samt en parkeringsutredning.

Bedömning

Åtgärden bedöms förenlig med bestämmelserna i detaljplanen. Åtgärden bedöms ha god form och färg och bedöms smälta in i omgivningen. Och bedöms inte påverka de kulturhistoriska värdena negativt och anses inte heller innebära en förvanskning för området.

Balkong/loftgång placeras inom Ö2 betecknat område där marken får endast förses med komplementbyggnad, plank och underjordiskt garage. En loftgång med tillhörande trappor har en öppen konstruktion utan överbyggnad och anses inte som att marken bebyggs. Det bedöms inte heller motverka syftet med detaljplanen.

Huvudregeln i byggreglerna är att byggnader som uppförs och har fler än en våning ska ha hiss om det behövs för att uppfylla krav på tillgänglighet. Det finns två undantag från huvudregeln om hiss vid uppförande av byggnader. Ett av undantaget

avser byggnader som innehåller bostäder och har färre än tre våningar. Översta våning på högsdelen i detta fall ska inte jämföras med våning eftersom det finns huvuddelen av bostadslägenheten på det andra planet. Hisskrav gäller därmed inte. Plats för framtida hiss har redovisats på planritningen. Lägenheterna bedöms klara kraven på tillgänglighet och användbarhet. Tillgänglighetsutlåtande utan anmärkning är utfärdat av certifierad sakkunnig 2024-12-06.

Det antal parkeringsplatser som sökanden har angett i utredningen bedöms uppfylla kraven för bilparkering enligt den aktuella parkeringsnormen för Alingsås kommun. Antalet angivna parkeringsplatser för cyklar bedöms också uppfylla gällande krav.

Åtgärden bedöms inte medföra någon betydande olägenhet för berörda grannar och omgivningen.

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

Ekonomisk bedömning

Kompletteringen inkom 2025-01-08. Beslut om bygglov ska tas inom tio veckor från detta datum, vilket medför att sista datum för beslut är 2025-03-19.

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 2025-05-28. 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 (2010:900), PBL.

Utsedd kontrollansvarig är: Camilla Ljungberg, K-behörighet. SC1029-16 (RISE). Giltigt t o m 2026-10-27.

Villkor

Startbesked för åtgärden i detta lov får inte utfärdas förrän rivningen av befintlig byggnad har genomförts.

Avgift

Avgiften för lovet är 45 726 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).

Handläggningstiden förlängdes med ytterligare 10 veckor med stöd av 9 kap 27 § PBL daterad 2025-03-03. Tidsfristen för handläggningen har hållits. Faktura sänds separat.

Upplysningar

Kallelse till sammanträde för tekniskt samråd bifogas, se bilaga.

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.

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.

Utstakning och lägeskontroll ska utföras av mätningstekniker med grundläggande mätningsteknisk färdighet. Tjänsten kan beställas av GIS-avdelningen på samhällsbyggnadsförvaltningen via vår E-tjänst "Utstakning/lägeskontroll samt övriga mättjänster-beställning": <https://minasidor.alingsas.se/oversikt/overview/45>
Om annan konsult används kan extra avgifter för kommunens arbete tillkomma. Lägeskontroll ska ske innan gjutning av grund. Lägeskontrollkarta överlämnas snarast efter utförd lägeskontroll.

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.

En klimatdeklaration ska upprättas och skickas till Boverket.

Ansökan om rivningslov för befintlig byggnad ska lämnas in.

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

Handlingar som ingår i beslutet

<u>Benämning</u>	<u>Ankomststämplad</u>
Parkeringsutredning	2025-03-18
Fasad/plan/sektionsritning	2025-03-18
Remissvar	2025-03-13
Remissvar	2025-03-05
Beslut	2025-03-03
Anmälan om KA	2025-02-20
Yttrande VA	2025-01-03
Föreläggande om komplettering	2025-01-03
Utlåtande TIL	2024-12-19
Situationsplan	2024-12-19
Ansökan	2024-12-19

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Thang Hlawn Ceu
Byggnadsinspektör

Bilagor

Bilaga 1 - Ritningar och ev. övriga handlingar som ingår i beslutet

Bilaga 2 - Kallelse till tekniskt samråd

Bilaga 3 - Hur man överklagar

Exp: Sökanden, Kontrollansvarig, Fastighetsägare, Grannar fk enl. sändlista, GIS
fk, Va-avdelning fk, PoIT.