

Datum: 2019-10-04
Handläggare: Anton Lund
Direktnr:
Diariernr: 2019.133 SBN

Samhällsbyggnadsnämnden

Norden 2, bygglov, ombyggnad av flerbostadshus (ByggR dnr 2018-244)

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom 2018-03-28 och avser bygglov för ombyggnad av flerbostadshus. Inredande av ytterligare bostäder på fastigheten NORDEN 2 (Norra Ringgatan 47B).

Utsedd kontrollansvarig är: Toni Schmidt, Viktoriagatan 8, Alingsås. K-behörighet. RISE Certifiering. Giltig t o m 2021-11-27.

Åtgärden innebär att sex lägenheter om 258 m² (BTA) inreds på vindsvåningen och med anledning av detta rivs befintlig takkonstruktion och ersätts med ny. Av ansökan anges att genom att uppföra en ny takkonstruktion möjliggörs att tillskapa vackra och funktionella lägenheter, samtidigt som det är lättare att uppnå bättre isolering med hänsyn till energi, brand och ljud.

För fastigheten gäller detaljplan A 473, Alingsås (Kv. Björnen, Blomman, Enigheten, Göken, Järta, Kråkan, Mjölaren, Norden, Oxen, Repslagaren och Tjuren) lagakraftvunnen 1986-08-21 samt tillhörande ändring av detaljplan A 473 Å, Vindsvåningar vid Drottninggatan, lagakraftvunnen 2012-01-10.

Fastigheten ligger inom en utpekad kulturmiljö – Stadskärnan som finns med i Kulturmiljöprogram för Alingsås kommun, antaget av Kommunfullmäktige 2018-04-25.

Ärendet var i nämnden 2019-03-18 där det beslutades om återremittering på grund av att nämnden ansåg att avvikelserna var liten.

Reviderade ritningar har inkommit 2019-07-01.

Avvikelser

Av inlämnade ritningar framgår ingen måttsättning avseende byggnadshöjden, enligt mätning uppskattas byggnadshöjden dock till ca 10,7 meter.

I ett mejl daterat 2018-08-30 anger sökandes arkitekt att denne varit på plats och mätt befintlig byggnadshöjd med lasermätare och att byggnadshöjden uppgick till 10,28 meter. I reviderade ritningar framgår att kommande byggnadshöjd blir efter ombyggnad 10,48 meter. Detta överskider gällande bestämmelser avseende byggnadshöjd (9,6 meter) med 0,88 meter.

Av inlämnade ritningar redovisas en taklutning på 41,5°. Detta överskrider gällande bestämmelser avseende taklutning (38°) med 3,5°.

Bakgrund

Sökande har innan bygglovsansökan lämnades in varit i kontakt med kommunens stadsarkitekt angående ny takkonstruktion samt avvikelsen vad gäller taklutningen. Svaret från stadsarkitekten var enligt följande; "vi gör en samlad bedömning att liten taklutningsskillnad bör kunna gå som en liten avvikelse om det är enda avvikelsen som görs (vid samlad bedömning av alla avvikelser totalt), givetvis då med hänsyn till förbättrande av planlösning, teknisk konstruktion samt utan förvanskning av kulturmiljön". Detta utreds vidare under bygglovshandläggningprocessen.

Under bygglovgranskningen har det uppmärksammats att befintlig byggnad redan avvek från bestämmelserna avseende byggnadshöjden med ca 1 meter.

Kommunicering

Ett granskningsyttrande med förslag till negativt beslut har skickats till sökande den 12 juli 2018. Sökande meddelade per mejl 31 januari 2019 att de önskar att ärendet tas upp för beslut i samhällsbyggnadsnämnden.

Negativ kommunikering har skickats till sökande den 12 februari 2019 med möjlighet att yttra sig på samhällsbyggnadskontoret förslag om avslag för den ansökta åtgärden. Sökande har den 26 februari 2019 inkommit med ett yttrande, se bilaga.

Yttrande

Berörda sakägare och andra berörda har fått möjlighet att yttra sig över sökt åtgärd. Åtgärden annonserades i lokaltidningarna, Alingsås tidningen och Alingsås kuriren.

Inga yttranden från sakägare eller andra berörda har inkommit.

Motivering

Av 9 kap 30 p.1 anges att en förutsättning för bygglov är att den aktuella byggnadsverket antingen stämmer överens med gällande detaljplan (punkt 1 a) eller också avviker från detaljplanen men denna avvikelse har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning enligt denna lag eller enligt äldre bestämmelser eller vid en fastighetsbildning (punkt 1 b). Byggnaden ska vara anpassad till detaljplanen med hänsyn inte bara till läge och användningssätt utan även i andra hänseenden. Bygglov ska sålunda kunna vägras t.ex. om byggnadens höjd överskrider vad som i detaljplanen är bestämt om högsta tillåtna höjd. (Didón m.fl, Plan- och bygglagen (2010:900) En kommentar, kommentaren till 9 kap. 30 §)

För de fall där avvikelsen tidigare har godtagits av myndigheterna vid en bygglovsprövning enligt PBL eller äldre motsvarande bestämmelser eller vid en förrättning för fastighetsbildning enligt 3 kap. 2 § första stycket andra meningen Fastighetsbildningslagen ska bygglov lämnas för en åtgärd, som syftar till att planens byggrätt ska kunna utnyttjas, t.ex. i form av en tillbyggnad. (Didón m.fl, Plan- och bygglagen (2010:900) En kommentar, kommentaren till 9 kap. 30 §)

Om ett bygglov tidigare har lämnats med mindre avvikelser från planen och en ny ansökan görs på samma fastighet eller byggnad, som även den innebär avvikelser från planen, ska byggnadsnämnden göra en samlad bedömning av samtliga åtgärder. Bara om åtgärderna sammantagna innebär en sådan avvikelse som ryms inom de avvikelser som tillåts enligt 30 § första stycket 1b, 31 b eller 31 c§ och inte heller motverkar syftet med planen kan bygglov komma ifråga. (Didón m.fl, Plan- och bygglagen (2010:900) En kommentar, kommentaren till 9 kap. 31 d §)

Bygglov för nybyggnad av befintligt flerbostadshus på Norden 2 beviljades den 19 mars 1947. Byggnadshöjd mäts på ritningar till ca 9,9 meter.

Bygglov beviljades därefter den 17 maj 1983 för ombyggnad av samma flerbostadshus. Byggnadshöjd mäts på ritningar till ca 10,7 meter.

Oklarheter finns kring hur hög byggnaden egentligen är idag. Enligt tidigare ritningar är byggnadens höjd redovisad ca 10,7 meter och enligt sökandens arkitekt har framkommit att byggnaden ska vara ca 10,28 meter.

Samhällsbyggnadskontoret bedömer att underlaget för att korrekt veta byggnadshöjden är bristfällig och att det inte är lämpligt att bevilja bygglov på dessa grunder.

Samhällsbyggnadskontoret har efterfrågat bättre underlag och att mätningssingenjör gör en inmätning för att konstatera höjden. Sökande har avböjt detta och önskar att ärendet prövas i befintligt skick.

Samhällsbyggnadskontorets bedömning är att aktuell avvikelse som redan finns avseende byggnadshöjden på befintlig byggnad (10,7 meter enligt ritningsmaterialet, alternativt 10,28 meter enligt sökande, mot tillåtna 9,6 meter) avviker i för hög grad för att kunna betraktas som en liten avvikelse.

Av 9 kap 31 d §, PBL framgår att en samlad bedömning ska göras av den avvikande åtgärden som söks och de som tidigare har godtagits. Då redan befintlig avvikelse avseende byggnadshöjden inte kan ses som en liten avvikelse kan därmed inte heller ytterligare avvikelser avseende byggnadshöjd och taklutning godtas.

Samhällsbyggnadskontoret har också tittat på om det skulle funnits en möjlighet att se detta som en avvikelse enligt PBL 9 kap 31 b § p.2. Dessvärre anses åtgärdens omfattning inte kunna bedömas som nödvändig för att ändamålsenlig bebyggande.

Detta då det av planbeskrivningen, tillhörande ändring av detaljplan A 473 Ä, Vindsvåningar vid Drottninggatan, framgår följande för byggnaden på Norden 2; "Vinden i byggnaden har tillräcklig rumshöjd och rymd för bostäder, inklusive åtgärder för att klara ljud- och brandkrav". Vi ändring av detaljplanen, med syftet att tillåta vindsinredning, har bedömning alltså gjorts att det är möjligt att inreda vinden inom befintlig takkonstruktion.

Med dessa förutsättningar innebär detta dock att det troligtvis inte är möjligt att skapa så många lägenheter som sökanden önskar och att det troligtvis inte heller är möjligt att skapa lägenheter med den utformning innehållande sovloft som sökanden önskar.

Ekonomisk bedömning

Ej aktuellt.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att avslå ansökan om bygglov för ombyggnad av flerbostadshus på fastigheten Norden 2.

Upplysningar

Bygglovet avslås

Avgiften för bygglovet är 16 682 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Faktura sänds separat.

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

Bygglovet beviljas

Avgiften för bygglovet är 39 546 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Faktura sänds separat.

Åtgärden får inte påbörjas förrän Samhällsbyggnadsnämnden 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.

Tekniskt samråd ska hållas. Beträffande tidpunkt, kontakta kommunens byggnadsinspektör Cecilia Bengtsson på telefon 0322-616027 eller e-post cecilia.bengtsson@alingsas.se.

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 samhällsbyggnadsnämnden skyldig att påföra byggherren en byggsanktionsavgift (11 kap 51 § PBL).

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

Handlingar som ingår i beslutet

Benämning	Ankomststämplad
Tjänsteskrivelse	2019-09-27
Situationsplan, reviderad.	2019-07-01
Plan vindsvåning, rev.	2019-07-01
Plan loftvåning, rev.	2019-07-01
Takplan, rev.	2019-07-01
Plan källarvåning, rev.	2019-07-01
Sektion A1-A1, A2-A2 & A3-A3, rev.	2019-07-01
Sektion B-B, rev.	2019-07-01
Fasad söder, rev.	2019-07-01
Fasad norr, rev.	2019-07-01
Fasad väster, öster, rev.	2019-07-01
Ansökan, rev.	2019-06-20
Yttrande från sökande.	2019-02-26



Beslutet ska skickas till

Sökanden; Kontrollansvarig (ka-schmidt@telia.com); Grannar fk (CENTRUM 1:16, CENTRUM 1:17, HÄSTSKON 6, HÄSTSKON 7, HÄSTSKON 10, KRÅKAN 1, KRÅKAN 4, NORDEN S:1, NORDEN 1, NORDEN 3, NORDEN 6, NORDEN 7, NORDEN 8, NORDEN 9, NORDEN 10, NORDEN 11, NORDEN 12, NORDEN 13); Byggnadsinspektör (CB); Byggnadsantikvarie (AK) fk; Remissinstans Räddningstjänsten fk; TF(GIC) fk; PoIT; Akten

Aila Hirvonen Bremefors
Plan- och bygglovschef

Anton Lund
Bygglovshandläggare