

Datum: 2019-09-30
Handläggare: Martin Frank Cederbom
Direktr:
Diariernr: 2019.271 SBN

Samhällsbyggnadsnämnden

Tygvävaren 3, Bygglov nybyggnad av flerfamiljshus (ByggR dnr 2017-000587)

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom 2017-09-07 och avser bygglov för nybyggnad av flerbostadshus på fastigheten TYGVÄVAREN 3.

Ansökan gäller en nybyggnad av flerfamiljshus med 10 stycken lägenheter om totalt 391 m² byggnadsarea (BYA) samt förråd om totalt 31 m² (BYA). Av inlämnade ritningar framgår att byggnaden får två våningar med inredd vind, samt att hörnet av byggnaden (Bryggaregatan/Plangatan) blir tre våningar.

Förutsättningar på den tänkta byggnadsplatsen

Den föreslagna byggnadsplatsen berörs av detaljplan 12 Kv. Storken, Hjorten m fl. Lagakraftvunnen 1990-02-05. Syftet med planen är bland annat att äldre stadsplaner ska ersättas med nya detaljplaner.

I detaljplanen anges att Alingsås stadskärna är av riksintresse för kulturminnesvården och att detta ska slås fast i antagna detaljplaner. Vidare står det om Tygvävaren att i den östra delen ligger Nattsénska gården och en obebyggd tomt (nr 3). Det är angeläget att tomt nr 3 bebyggs med ett nytt hörnhus i sydost. Parkeringsbehovet för den nya byggnaden får tillgodoses genom avlösenavtal med kommunen. Byggandet skall föregås av geoteknisk utredning.

Detaljplanens bestämmelser anger bland annat:

- Bostäder och kontor i två våningar.
- Byggnad belägen i gatuliv ska förses med sadeltak eller, där så prövas lämpligt med mansardtak.
- Sadeltak på byggnad i gatuliv skall ges en lutning om lägst 27 och högst 38 grader.

Fastighetens totala area uppgår till 698 m².

Fastigheten ligger inom kulturmiljö, Stadskärnan, som finns med i Kulturmiljöprogram för Alingsås kommun (antagen av Kommunfullmäktige 2018-04-25). Tomt nummer 3 har allt sedan 1850-talet förblivit obebyggd och använts som trädgård.

Fastigheten ligger inom fornlämningsområde utgörande av stadslager.

Avvikelser

I handläggningen av ärendet har följande avvikelser från detaljplanen konstaterats:

- Ansökt åtgärd överstiger högsta tillåtna antal våningar, då hörndelen är i 3 våningar (Bryggaregatan/Plangatan).

- Sammanlagd byggnadsarea (BYA) överstiger den i planen tillåtna totala byggrätten som är på ca 320 m². I planen finns ingen angiven total BYA utan här är det själva byggrätten på detaljplanekartan som sätter gränsen för byggnadens utbredning. Av inlämnade ritningar framgår att huvudbyggnaden uppgår till ca 391 m² BYA, en avvikelse som uppgår till ca 71 m².
- Byggnaden placeras delvis, ca 80 m², på prickad mark dvs. mark som inte får bebyggas.
- Del av byggnad som ligger i hörnet (Bryggaregatan/Plangatan) får valmat tak med en lutning på 14 grader. Bestämmelser i detaljplanen lyder "Byggnad belägen i gatuliv skall förses med sadeltak eller, där så prövas lämpligt med mansardtak" samt "Sadeltak på byggnad belägen i gatuliv skall ges en lutning om lägst 27 och högst 38 grader".

Kommunicering

Den 3 maj 2019 hölls ett möte med tf. bygglovchef, nämndordförande och sökande. Under mötet diskuterades avvikelserna. Under mötet bestämdes att ärendet skulle tas upp i nästkommande nämndmöte. Under nämndens arbetsutskotts bestämdes dock att ärendet ska tas med i efterföljande nämndsammanträde (20 juni).

Den 10 maj 2019 meddelades tf. bygglovschef per e-post till sökande att samhällsbyggnadskontoret kommer förbereda tjänsteskrivelse för att föreslå negativt bygglov och att de kommer få ta del av negativ kommunikation med möjlighet att yttra sig på samhällsbyggnadskontorets förslag om avslag för den ansöka åtgärden.

Negativ kommunikation har skickats till sökande den 15 maj 2019 med möjlighet att yttra sig på samhällsbyggnadskontorets förslag om avslag för den ansökta åtgärden.

Sökande har den 22 maj 2019 inkommit med ett yttrande, se bilaga.

Yttranden

Berörda grannar, Tygvävaren 1, Tygvävaren 2 och Tygvävaren 4, har hörts i ärendet 2019-08-21.

Fastighetsägaren till Tygvävaren 2 har 2019-09-12 inkommit med yttrande, utan invändningar mot den sökta åtgärden.

Fastighetsägaren till Tygvävaren 1 och 4 skriver i sitt yttrande 2019-08-30:

Undertecknad godkänner ej, de avvikelser från detaljplan.

- *Ifrågasätter och underkänner 3 våningsplan.*

- *Ifrågasätter och underkänner valmat tak med lutning 14 grader.*

Samhällsbyggnadskontorets bedömning

Bestämmelser

Av 9 kapitlet, 30 § plan- och bygglagen (PBL), framgår att bygglov ska ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om

1. den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser
 - a) överensstämmer med detaljplanen, eller
 - b) avviker från detaljplanen men avvikelsen har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning enligt denna lag eller äldre bestämmelser eller vid en fastighetsbildning enligt 3 kap. 2 § första stycket andra meningen fastighetsbildningslagen (1970:988),
2. åtgärden inte strider mot detaljplanen,
3. åtgärden inte måste avvakta att genomförandetiden för detaljplanen börjar löpa, och
4. åtgärden uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket, 8 och 9 §§ samt 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7, 9-11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§.

I 9 kapitlet, 31 b § PBL sägs att trots 30 § första stycket 2, 31 § 1 och 31 a § 2 får bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan, om avvikelsen är liten och förenlig med detaljplanens syfte eller åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt.

I 9 kapitlet, 31 c § PBL sägs att efter det att genomförandetiden för en detaljplan har gått ut får bygglov utöver det som följer av 31 b § ges för en åtgärd som avviker från detaljplanen, om åtgärden

1. Är förenlig med detaljplanens syfte och tillgodoser ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse, eller
2. Innebär en sådan användning av mark eller vatten som utgör ett lämpligt komplement till den användning som har bestämt i detaljplanen.

Bedömning

Den ansökta åtgärden bedöms strida mot detaljplanen. Samhällsbyggnadskontoret bedömer att avvikelserna är för omfattande för att anses vara en liten avvikelse enligt 9:31 b PBL.

Överskridande av byggrätten med 71 m² samt del av byggnad, ca 80 m², som placeras på mark som inte får bebyggas bedöms inte kunna ses som en liten avvikelse från planen och innefattar en sådan ökad exploatering av fastigheten som borde fastställas genom planändring.

Detaljplanen tillåter max två våningar, någon högsta byggnadshöjd i meter är inte föreskriven i detaljplanen. Den aktuella fastigheten har två våningar med inredd vind samt del av byggnad som överstiger högsta tillåtna antal våningar, då hörndelen är i tre våningar (Bryggaregatan/Plangatan). Överskridandet av våningsantal kan inte betraktas som en liten avvikelse.

Då genomförandetiden för detaljplanen löpt ut kan åtgärden prövas mot 9:31 c §.

En förutsättning för att denna paragraf ska kunna användas är att åtgärden tillgodoser ett "angeläget gemensamt behov", vilket innebär att det ska vara väsentligt för flera människor

att åtgärden kommer tillstånd. Det kan bl.a. avse en åtgärd som kommer merparten av dem som bor i ett flerbostadshus till godo, t.ex. en komplementbyggnad för förvaring av cyklar eller barnvagnar. Att fler lägenheter byggs är inte ett angeläget gemensamt behov enligt 9:31 c §. Att det gemensamma behovet ska vara angeläget innebär att genomförandet av åtgärden medför väsentliga fördelar för de som får nytta av åtgärden. (Didón m.fl, Plan- och bygglagen (2010:900) En kommentar Del II, kommentaren till 9 kap. 31 c §).

Samhällsbyggnadskontoret bedömer att det inte föreligger skäl att bevilja avvikelserna i fråga om bostadsdel- och enskilda förråd som är placerad på prickad mark, del av byggnad som utgör tre våningar samt takutformning med stöd av denna paragraf då det inte tillgodoser ett "angeläget gemensamt behov".

Samhällsbyggnadskontoret bedömer att det är möjligt att bebygga fastigheten på ett ändamålsenligt vis utan att strida mot detaljplanen och att det inte föreligger särskilda skäl till att bevilja bygglov i strid mot detaljplanen.

Ekonomisk bedömning

Ej aktuellt.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden avslår bygglov för nybyggnation av ett flerfamiljshus på fastigheten Tygvävaren 3. Ansökan om bygglov avslås med stöd av 9 kap 30 § Plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Avgift för beviljat bygglov tas ut med 95 335 kronor.

Planavgift tas ut med 187 533 kronor.

Faktura sänds separat.

Upplysningar

Tekniskt samråd ska hållas för åtgärden. Beträffande tidpunkt, kontakta kommunens byggnadsinspektör Håkan Söderberg på telefon 0322 – 61 62 73, alternativt hakan.soderberg@alingsas.se.

Innan tekniskt samråd ska byggherren kontakta Miljöskyddskontoret Alingsås kommun för att utreda eventuella markföroreningar på fastigheten.

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.

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.

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

Utstakning samt lägeskontroll ska utföras av behörig mätningstekniker. Kommunens GIS-avdelning kan utföra detta. Ring Samhällsbyggnadskontorets GIS-avdelning om avgifter etc, på telefon 0322-61 71 95 eller 0322-61 71 94.

Hur beslutet kan överklagas, se bilaga Hur man överklagar.

Handlingar som tillhör beslutet:

Ansökan, 2017-09-07
Situationsplan, 2018-07-03
Markplaneringsritning, 2019-01-04
Planritning, plan 1, 2018-07-03
Planritning, plan 2, 2018-07-03
Planritning, plan 3/vindsplan, 2018-07-03
Takplan, 2018-07-03
Sektion A1, C1, 2018-07-03
Sektion A2-A5, 2018-07-03
Sektion B, B2, 2018-07-03
Fasad söder & öster, 2018-12-20
Fasad norr & väster, 2018-12-20
Fasad gårdshus, 2018-12-20
Plusbos vision för fastigheten, 2017-09-07
Illustration gårdsutformning, 2 st, 2017-09-07
Yttrande från sökande, 2019-05-23
Yttrande från sökande, 2019-09-30

Beslutet ska skickas till

Sökande, Akten.

Aila Hirvonen Bremefors
Plan- och bygglovschef
Bremefors, Godkännare tjänsteskrivelse, 2019-10-03

Martin Frank Cederbom
Bygglovshandläggare Aila Hirvonen