

Datum: 2020-08-18
Handläggare: Anton Lund
Direktr:
Diariernr: 2020.463 SBN

Samhällsbyggnadsnämnden

Tjänsteskrivelse, Centrum 1:27 och Trädgården 20, Bygglov tillbyggnad, ändrad användning av bostadshus/kontor till flerbostadshus (2020-252)

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom 2020-03-27 och avser Bygglov tillbyggnad, ändrad användning av bostadshus/kontor till flerbostadshus på fastigheten CENTRUM 1:27 och TRÄDGÅRDEN 20.

Åtgärden innebär ändrad användning från kontor till bostad med 12 stycken lägenheter i två plan, en tillbyggnad på ca 84 m² i två våningar och rivning av en befintlig byggnadsdel på ca 15 m². Byggnadens totala yta blir 540 m². Byggnaden får också ytterligare en våning på en befintlig byggnadsdel.

Förutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan, DP A469, Västra Ringgatan och stationsområdet, (laga kraft 1985-01-02). Bestämmelserna som gäller för fastigheten innebär bland annat bostads- och kontorsändamål. Byggnad får uppföras med högst två våningar, vind får inte inredas. Byggnadshöjden får uppgå till 7,6 meter. Ny-, till-, och ombyggnad skall till allmän karaktär och materialverkan ansluta till befintlig, kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i grannskapet.

För kvarteret finns ingen bestämmelse om minsta avstånd till gräns. Därmed skall 39 § i 1959 års byggnadsstadga tillämpas som en bestämmelse i planen, d v s att minsta tillåtna avstånd till tomtgräns är 4,5 meter.

Fastigheten är inventerad för sitt kulturhistoriska värde och omnämns i Kulturmiljöprogram för Alingsås kommun (antaget av Kommunfullmäktige 2018-04-25).

Den föreslagna byggnadsplatsen berörs av riksintresse för kulturmiljö Alingsås innerstad [P 36].

Avvikelse

Vinden får inte inredas. Vinden är på en begränsad del, ca 27 m², idag inredd. Åtgärden bedöms vara gjord för mer än 10 år sedan och anses därmed vara preskriberad. En takkupa tas upp vid den inredda delen, den utgör i sig ingen avvikelse.

Utbyggnaden åt väst hamnar 3 meter från tomtgräns i norr och i söder, det vill säga närmre än 4,5 meter från tomtgränsen. I planbeskrivningen står följande: "Intrånget i tidningstomten för Västra Ringgatan framdragnings föreselas kompenseras genom inlemmande av tomt 9 i området får bostäder/kontor. Tidningen ges därmed möjlighet att på ett tillfredställande sätt lösa sina transport- och parkeringsproblem på tomtbark och ges samtidigt expansionsmöjlighet genom kompenserad byggnadsrätt."

Yttranden

Ärendet har remitterats till Kommunantikvarien som inkom med svar 2020-06-30, se bilaga. Kommunantikvarien framförde bland annat att: "Förslaget är väl anpassat till befintlig kulturmiljö samt till de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna runtom. Dialog skall föras med kommunens bebyggelseantikvarie under projektets gång angående eventuella avvikelser från bygglövet vad gäller utformning av detaljer."

Yttrande från Miljöskyddskontoret har inkommit (2020-04-14), där framhålls att fastigheten är exponerad av både väg- och järnvägsbuller. Synpunkten har framförts till sökande.

Med anledning av avvikelse från detaljplanen och med anledning av att 39 § i 1959 års byggnadsstadga tillämpas som en bestämmelse i planen, d v s att minsta tillåtna avstånd till tomtgräns är 4,5 meter, har berörda underrättats om ansökan och givits tillfälle att yttra sig (enligt 9 kap. 25 § PBL). Ägare av fastigheterna CENTRUM 1:17, HILL 1, TRÄDGÅRDEN 9, TRÄDGÅRDEN 21, TRÄDGÅRDEN 23, TRÄDGÅRDEN 24, ÄRLAN 16 och bostadsrättsinnehavarna på adresserna Plangatan 1C och 1D har bedömts vara berörda.

Synpunkter har inkommit från ägarna till fastigheten ÄRLAN 16, se bilaga 3 och bilaga 4.

Synpunkter har inkommit från en bostadsrättsinnehavare på fastigheten HILL 1, se bilaga 5.

Sökanden har (enligt 9 kap. 26 § PBL) underrättats om de inkomna synpunkterna och getts tillfälle att yttra sig över dem. Se bilaga 6 och bilaga 7.

Bedömning

Åtgärderna avviker från detaljplanen avseende avstånd till tomtgräns samt inredning av vind.

Vinden är på en begränsad del, ca 27 m², idag inredd. Åtgärden bedöms vara gjord för mer än 10 år sedan och anses därmed vara preskriberad. På grund av den ringa yta som åtgärden berör kan avvikelsen betraktas som liten.

Placeringen av byggnaden på mindre avstånd från gräns mot granntomt än 4,5 meter bedöms vara påkallad av ett giltigt särskilt skäl på grund av skrivelsen i planbeskrivningen uttryckligen beskriver att byggrätt lämnats för att kunna utvidga byggnaden. Åtgärderna bedöms kunna göras utan men för berörda grannar och utan "fara för sundhet, brandsäkerhet eller trafiksäkerhet". Ett lämpligt bebyggande av området bedöms inte försvåras av åtgärderna. Därmed bedöms placeringen av tillbyggnaden inte innebära någon betydande avvikelse från detaljplanen.

I övrigt följer de ansökta åtgärderna detaljplanen.

Samhällsbyggnadsnämnden bedömer att föreslagen åtgärd uppfyller tillämpliga bestämmelser i 2 och 8 kap. PBL.

Ekonomisk bedömning

Ej aktuellt.

Förslag till beslut

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

Utsedd kontrollansvarig är: Håkan Svensson, Bronsgatan 1, ALINGSÅS.
K-behörighet. RISE Certifiering Giltig t o m 2021-10-24.

Avgift

Avgiften för bygglovet är 88 167 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Faktura sänds separat.

Avgift för nybyggnadskarta, lägeskontroll och utstakning kan tillkomma.

Handlingar som tillhör beslutet

<u>Benämning</u>	<u>Ankomststämplad</u>
Ansökan	2020-03-27
Planritning plan 1	2020-03-27
Planritning plan 2	2020-03-27
Planritning plan 3	2020-03-27
Planritning källare	2020-03-27
Fasadritning S/V	2020-03-27
Fasadritning N/Ö	2020-03-27
Situationsplan	2020-03-27
Sektionsritning	2020-06-22

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.

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.

Ett bygglov upphör att gälla enligt 9 kap. 43 § PBL om den åtgärd som lovet avser inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag då beslutet vann laga kraft.

Tekniskt samråd ska hållas. Beträffande tidpunkt, kontakta kommunens byggnadsinspektör Aferdita Jashari på telefon 0322-617277 eller e-post aferdita.jashari@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".

Bilagor

- Bilaga 1 - Ritningar och ev. övriga handlingar som ingår i beslutet
- Bilaga 2 - Remissyttrande från kommunantikvarie
- Bilaga 3 - Yttrande från ÄRLAN 16
- Bilaga 4 - Yttrande från ÄRLAN 16
- Bilaga 5 - Yttrande från bostadsrättsinnehavare på HILL 1
- Bilaga 6 - Yttrande från sökande angående ÄRLAN 16
- Bilaga 7 - Yttrande från sökande angående bostadsrättsinnehavare på HILL 1
- Bilaga 8 - Hur man överklagar

Beslutet ska skickas till

Sökanden, Kontrollansvarig (hakan.svensson@tyrens.se), Sakägare fk (CENTRUM 1:17, HILL 1, HILL 1 Bostadsrättsinnehavare på 1C och 1D, TRÄDGÅRDEN 9, TRÄDGÅRDEN 21, TRÄDGÅRDEN 23, TRÄDGÅRDEN 24); Sakägare rek MB (ÄRLAN 16, Bostadsrättsinnehavare med erinran HILL 1 Plangatan 1D), Byggnadsinspektör (AFJA), GIS fk, Byggnadsantikvarie (AK) fk, PoIT.

Amir Azizian
Bygglövschef

Anton Lund
Bygglövshandläggare