

Datum: 2021-04-21
Handläggare: Anna-Catalina Sidea
Direktnr:
Diariernr: 2021.083 SBN

Samhällsbyggnadsnämnden

Bygglov för nybyggnad av garage **GÄDDAN 5 (2020-584)**

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom 2020-10-27 och avser Bygglov för nybyggnad av garage på fastigheten GÄDDAN 5.

Ärendet togs upp på sammanträdet den 2021-03-22 och blev återremitterat till Samhällsbyggnadskontoret för att förberedas för ett eventuellt positivt beslut.

Ansökan avser rivning av ett befintligt garage, med en byggnadsarea på ca 55 kvm samt uppförande av ett nytt garage, med en byggnadsarea på 61,75 kvm (6500*9500 mm). Det nya garaget placeras på samma plats där det befintliga stod.

Rivningen kommer att hanteras i separat ärende.

Det nya garaget uppförs i ett plan med tre garageportar mot sydost. Byggnadshöjden är 2,9 m och har en taklutning på 21 grader. Garaget uppförs på hel platta på mark. Fasaden utgörs av puts och betong, målas i en ljusgul kulör. Taket utgörs av prefabricerade takstolar och kläs med tegelröda betongpannor. Uppvärmningen sker med luftvärmepump. Garaget placeras enligt redovisning på situationsplanen 1 m från fastighetsgräns till Gäddan 10 och Gäddan 11 samt ca 1,5 m från fastighetsgräns till fastigheten Gäddan 6. Det nya garaget placeras med sin helhet på punktprickad mark.

Förutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan A 405, Del av Stockslycke, Stampen mm (laga kraft 1971-12-02).

Enligt detaljplanen är området avsett för bostadsändamål, fristående byggnader, högst två våningar och vind får inte inredas, om det inte föreligger särskilda skäl som prövas lämpligt. Huvudbyggnaden får uppföras med högst två bostadslägenheter, såvida inte annat prövas lämpligt. Huvudbyggnaden får inte uppföras till större höjd än 7,2 meter. Gårdsbyggnad får inte uppföras till större höjd än 3,0 m. Den sammanlagda byggnadsytan på varje tomt får uppgå till högst 180 kvm och det får på tomten uppföras en huvudbyggnad, samt där så prövas lämpligt, en gårdsbyggnad för garage och förråd. Punkt prickat område får inte bebyggas.

En bedömning av inlämnade handlingar samt en kommunikering om avslag skickades till den sökande 2021-01-07. I kommunikeringen informerades den sökande om att bygglov för det nya garaget inte kommer kunna beviljas, då det nya garaget helt placeras på punktprickad mark och strider mot detaljplanens bestämmelser. Den sökande informerades även om, att det inte kan ses som en liten avvikelse från detaljplanen, då den nya byggnaden helt placeras på den punktprickade marken. Rivning av det befintliga garaget kan beviljas, men bygglov för uppförande av en ny byggnad på samma plats, kommer inte kunna beviljas. Den sökande gavs möjlighet att inkomma med underlag, där placeringen av det nya garaget ändras och placeras så att detaljplanens bestämmelser följs. Förslag på ny placering gavs, att garaget dras in från den prickade marken och placeras i linje med gränsen för den prick

betecknade marken. Då finns förutsättningar att åtgärden kan bedömas som en planerlig åtgärd och bygglov kan beviljas. Den sökande ombads inkomma med ändring inom 3 veckor, från datum räknat då kommunikeringen upprättades och skickades med e-post till sökande. Om inte den sökande inkommit med underlag, om ändrad placering inom föreslagen tid, informerades sökande om att ärendet kommer avgöras i befintligt skick och att en avgift enligt gällande taxa kommer tas ut. Den sökande gavs även möjlighet att återta sin ansökan.

Fastigheten ingår inte i någon kulturmiljö och byggnaderna är inte heller inventerad som kulturhistoriskt viktiga byggnader.

Yttranden

2021-01-21 inkommer den sökande med yttrande på kommunikeringen;

”Det är inget alternativ för mig att förstöra tomten med att flytta fram garaget. Så jag har två alternativ. Du får skicka det till nämnden så får de ta beslutet. Inser de inte att det blir bättre med ett nytt garage som blir lägre kommer jag plocka ner vägg för vägg bytta ut på det gamla garaget”.

Ärendet togs upp på sammanträdet den 2021-03-22 och blev återremitterat till Samhällsbyggnadskontoret för att förberedas för ett eventuellt positivt beslut.

Med anledning av avvikelser från detaljplanen har berörda underrättats om ansökan och getts tillfälle att yttra sig (enligt 9 kap. 25 § PBL).

Ägare av fastigheterna Gräddan 10, 11, 12, 3, 4, 6, Kristineholm 1:30 och Sillen 5 har bedömts vara berörda.

Ärendet är ute på remiss t.o.m. 2021-04-21, eventuella yttrande kommer att biläggas besluts handling.

Bedömning

Åtgärden avser att det befintliga garaget med en byggnadsarea på 55 kvm rivs och ett nytt garage med en byggnadsarea på 61,75 kvm uppförs, på samma plats där det gamla varit placerat.

Det finns inga hinder att bevilja rivningslov för det befintliga garaget, som idag är upprättad helt på prickbetecknad mark och utgör en del av fastighetens äldre befintliga bebyggelse. Då den sökande avser uppföra ett nytt garage, där det befintliga garaget stått, föranleder inte att det per automatik är möjligt att uppföra en ny byggnad på samma plats, utan det måste då göras en ny prövning.

Med hänsyn till det befintliga garagets nuvarande placering, helt på prickbetecknad mark, görs bedömning att frågan gällande *beslut om rivningslov inte behandlas i detta ärende, för att riva det befintliga garaget ska en ny separat ansökan om rivningslov lämnas in till Samhällsbyggnadskontoret.*

Ekonomisk bedömning

Ej aktuellt

Förslag till beslut

Avslag med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Utsedd kontrollansvarig är: Toni Schmidt,

K-behörighet, SC0533-16, RISE (certifieringsorgan). Giltig t o m 2021-11-27.

Avgift (vid eventuellt positivt beslut)

Avgiften för lovet är 14 849 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 2020-12-17.

Beslut om förlängd handläggningstid hade tagits 2021-02-08, § D Förhand 2021-000123.

Vid beslut av lov i nämndssammanträde den 2021-05-17 kommer handläggningstiden att överskridas med 1,5 veckor.

Reduktionen blir (beslut under den 12 veckan):

$$3\,699 \times 2/5 = -1\,480 \text{ kr}$$

$$7\,887 \times 2/5 = -3\,155 \text{ kr}$$

Avgift för startbesked och arkivering tas ut med 3 263 kr (reduceras ej enligt 12 kap. 8 a § PBL).

Avgift efter reduktion, med kostnad för startbesked och arkivering: 10 214 kr. Faktura sänds separat.

Upplysningar (vid eventuellt positivt beslut)

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, Håkan Söderberg på tel. 0322 61 62 73.

Utstakning samt lägeskontroll ska utföras av behörig mätningstekniker. Tjänsten kan beställas av GIS-enheten på Samhällsbyggnadskontoret via gis@alingsas.se eller på telefon 0322-61 71 95 eller 0322-61 71 94. Om annan konsult används kan extra avgifter för kommunens arbete tillkomma.

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).

Besluten 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".

Handlingar som tillhör beslutet

<u>Benämning</u>	<u>Ankomststämplad</u>
Ansökan	2020-10-27
Nybyggnadskarta	2020-12-17
Anmälan om kontrollansvarig	2020-12-17
Plan- och fasadritningar, befintlig	2020-12-17
Plan- och fasadritningar, nytt	2021-01-07
Yttrande från sökande	2021-01-21

Beslutet ska skickas till

Vid avslag: Sökanden; Akten

Vid eventuellt positivt beslut: Sökanden, Kontrollansvarig (KA-Schmidt @telia.se); Sakägare fk (Gräddan 10, 11, 12, 3, 4, 6, Kristineholm 1:30 och Sillen 5); Byggnadsinspektör (XX), PoIT, Akten

Sophia Cohen
Bygglövschef
tjänsteskrivelse, 2021-05-03

Anna-Catalina Sidea
Bygglövshandläggare
Sophia Cohen, Godkännare