

Datum: 2021-04-13
Handläggare: Patrik Mårtensson
Direktnr:
Diariernr: 2020.723 SBN

Samhällsbyggnadsnämnden

Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus SÖDERMANLAND 3 (ÖSTGÖTAGATAN 26) (2020-824)

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom 2020-10-15 och avser bygglov för tillbyggnad av enbostadshus på fastigheten SÖDERMANLAND 3 (ÖSTGÖTAGATAN 26).

Länk till webkartan:

<https://karta.alingsas.se/?m=alingsaskartan&x=181021.02788006028&y=6425086.238679631&z=9&l=222>

Åtgärden avser tillbyggnad av bostadshuset i gavel mot sydväst med uterum. Fasadbeklädnad i huvudsak av glaspartier, Takbeklädnad av plåt och glas. Tillkommande byggnadsarea är 35,7m² och taklutning är 8°. Befintlig huvudbyggnad och befintligt garage har en sammanlagd byggnadsarea på 154m². Vid tänkt byggnadsplan finns ett skärmtak som avses rivas.

Förutsättningar

Fastigheten ligger inom detaljplan DP 80 och området är reglerat med bestämmelsen B I, e3 150, e4 700, f. Detaljplanen visar att området ska i huvudsak användas till Bostäder med högst en våning och reglerar i övrigt största sammanlagda byggnadsarean per fastighet till 150 m², minsta tomtstorlek till 700 m², tak skall ha takutsprång och takvinkel skall vara 22-38°, fasadmaterial skall vara trä, puts eller tegel med infärgad fog och takmaterial skall vara tegel, betong eller slätplåt i tegelröd färg. På fastigheten finns prickade områden, mark som inte får bebyggas.

Yttranden

Med anledning av beslut fattat av Samhällsbyggnadsnämnden 2021-01-25 med beslutsparagraf § 10 2020.723 SBN, har ärendet återremitterats till Samhällsbyggnadskontoret med motivering: Ärendet återremitteras för att beredas för ett eventuellt positivt besked.

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 Halland 15, Halland 16, Noltorp 2:1, Södermanland 2, Östergötland 12, Östergötland 13 och Östergötland 14 har bedömts vara berörda.

Sakägarintyg, utan invändningar mot den ansökta åtgärden, finns från Halland 16, Noltorp 2:1, Södermanland 2 och Östergötland 13.

Halland 15, Östergötland 12 och Östergötland 14 har inte svarat och bedöms därmed inte ha något emot förslaget.

Bedömning

Detaljplanen är från 2001. Aktuell fastighet ingick tidigare i stadsplan A 438 och användningen var då parkmark. Angränsande fastigheter som ingår i stadsplan A 438 har en bygg rätt med en sammanlagd byggnadsarea per fastighet på 180m².

Befintlig huvudbyggnad och befintligt garage har en sammanlagd byggnadsarea på 154m² och avviker från detaljplanen avseende byggnadsarea som anger en största sammanlagd byggnadsarea till 150m².

Med tillkommande sökt tillbyggnad kommer den sammanlagda byggnadsarean att bli 190m² och avviker därmed från tillåten byggnadsarea med 40m².

Detaljplanen anger en takvinkel mellan 22-38°, sökt åtgärd innebär en takvinkel på 8°.

Takvinkel avviker därmed från detaljplanen med minst 14°.

Åtgärdens fasadutformning är i huvudsak av glas och överensstämmer därmed inte med utformningsbestämmelserna som anger att fasadmaterial skall vara trä, puts eller tegel.

Åtgärdens takmaterial är av plåt och glas och överensstämmer därmed delvis inte med

utformningsbestämmelserna som anger att takmaterial skall vara tegel, betong eller slätplåt.

Åtgärden strider mot detaljplanens bestämmelser och innebär ingen liten avvikelse från detaljplanens bestämmelser (PBL 9:31 b).

Fastigheten och byggnadsverket stämmer inte överens med detaljplanen och har inte godtagits vid en tidigare prövning och innebär ingen liten avvikelse från detaljplanens bestämmelser (PBL 9:30).

Åtgärden tillgodoser inte ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse och utgör inte ett lämpligt komplement till den användningen som har bestämts i detaljplanen vilket medför att PBL 9 kap 31c § inte är möjlig att använda.

Samhällsbyggnadskontorets bedömning är att avvikelserna inte kan ses som små, vid en samlad bedömning av tidigare avvikelser och för nya avvikelser är avvikelserna sådana att de inte kan godtas som liten avvikelse. Något annat skäl för att godta avvikelserna har inte framkommit. Det finns därmed inte förutsättningar att ge det sökta bygglov. Bygglov ska därmed inte beviljas.

Beredning

Ärendet har varit uppe för beslut i Samhällsbyggnadsnämnden 2021-01-25 med beslutsparagraf § 10 2020.723 SBN. Nämnden beslutade att ärendet skulle återremitterats till Samhällsbyggnadskontoret med motivering: Ärendet återremitteras för att beredas för ett eventuellt positivt besked.

Ekonomisk bedömning

Ansökan bedömdes komplett för avslag 2020-10-28. Beslut ska tas inom tio veckor från detta datum, vilket medför att sista datum för beslut är 2021-01-06. Byggnadsnämnden får besluta att förlänga tidsfristen för att avgöra ett ärende om lov om det är nödvändigt på grund av handläggningen eller utredningen i ärendet. Tidsfristen får dock bara förlängas en gång, med tio veckor. Vid förlängning ska beslut tas senast 2021-03-17. Om inte beslut tas inom denna tidsperiod kommer avgiften för bygglov att reduceras med en femtedel per påbörjad vecka efter det att tidsfristen överskridits. Efter 2021-04-21 träder full reduktion in.

Endast avgift för startbesked och arkivering kan därför tas ut i ärendet.

Om beslut om avslag hade fattats i Samhällsbyggnadsnämnden 2021-01-25 enligt

Samhällsbyggnadskontorets förslag hade ingen reduktion av avgift fallit ut.

Ekonomisk bedömning

Ej aktuellt

Förslag till beslut

Ansökan om bygglov avslås med stöd av 9 kap 30 och 31b §§ Plan- och bygglagen

Avgift

Avgiften för avslaget är 4 889 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 2020-10-28. Beslut om lov fattades 2021-05-17. Detta innebär att den lagstadgade tidsfristen för handläggningen på 20 veckor har överskridits med mer än 5 veckor.

Reduktionen blir: $4\,889/5 \times 5 = 4\,889$ kr.

Avgift för arkivering tas ut med 450 kr (reduceras ej enligt 12 kap. 8 a § PBL).

Avgift efter reduktion, med kostnad och arkivering: 450 kr.

Faktura sänds separat.

Handlingar som tillhör beslutet

<u>Benämning</u>	<u>Ankomststämplad</u>
Ansökan	2020-10-15
Fasad/plan/sektionsritning	2020-10-28
Situationsplan	2021-03-03
Kontrollplan	2020-10-15
Skrivelse	2020-11-30
Konstruktionsritning	2021-03-03
Brev	2021-03-03

Om nämnden inte beslutar i enlighet med förvaltningens förslag behöver följande läggas till beslutet inkl. upplysningar:

Startbesked medges enligt 10 kap 23 § plan- och bygglagen.

Tekniskt samråd och en kontrollansvarig krävs inte i detta ärende.

Med detta startbesked beslutar Samhällsbyggnadsnämnden att:

1. Kontrollplanen fastställs
2. Lägeskontroll krävs i detta ärende

Kompletterande villkor kan ges med stöd av 10 kap 29 § PBL.

Avgift

Avgiften för lovet är 16 693 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 inkom 2020-10-15. Beslut om lov fattades 2021-05-17. Detta innebär att den lagstadgade tidsfristen för handläggningen på 20 veckor har överskridits med mer än 5 veckor.

Reduktionen blir: $12\,979/5 \times 5 = 12\,979$ kr.

Avgift för startbesked och arkivering tas ut med 3 714 kr (reduceras ej enligt 12 kap. 8 a § PBL).

Avgift efter reduktion, med kostnad för startbesked och arkivering: 3 714 kr.

Faktura sänds separat.

Handlingar som tillhör beslutet

<u>Benämning</u>	<u>Ankomststämplad</u>
Ansökan	2020-10-15
Fasad/plan/sektionsritning	2020-10-28
Situationsplan	2021-03-03
Kontrollplan	2020-10-15
Skrivelse	2020-11-30
Konstruktionsritning	2021-03-03
Brev	2021-03-03

Följande handlingar ska inlämnas till samhällsbyggnadsnämnden som underlag för slutbesked

- Verifierad kontrollplan
- Intyg att byggnadsverket mått, planläge och höjdläge överensstämmer med beviljat bygglov. Mätresultat ska redovisas.

Upplysningar

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.

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 om bygglov och/eller avgiften kan överklagas. Se bilaga *"Hur man överklagar"*.

Beslutet ska skickas till

Sökanden; Grannar fk (Halland 15, Halland 16, Noltorp 2:1, Södermanland 2, Östergötland 12, Östergötland 13 och Östergötland 14); GIS fk, PoIT.

Sophia Cohen
Bygglovschef

Patrik Mårtensson
Bygglovshandläggare