

Datum: 2019-10-01
Handläggare: Henrik Wüst
Direktr:
Diariernr: 2019.272 SBN

Samhällsbyggnadsnämnden

Kristina 6, Bygglov nybyggnad av flerfamiljshus (ByggR dnr 2019-000082)

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom 2019-02-06 och avser bygglov för nybyggnad av flerbostadshus på fastigheten KRISTINA 6.

Ansökan gäller en nybyggnad av flerfamiljshus om 155 m² byggnadsarea (BYA). Av ansökan framgår att byggnaden får två våningar med inredd vind, innehållande totalt fyra stycken lägenheter. Sökande har som avsikt att byggnaden ska uppfylla kraven för energieffektivt byggande, som beskrivit i detaljplanen.

Förutsättningar på den tänkta byggnadsplatsen

Den föreslagna byggnadsplatsen berörs av detaljplan 152, Bostäder och verksamheter vid Norra Strömgatan mm. Lagakraftvunnen 2010-05-31. Genomförandetiden för detaljplanen går ut 2020-05-31. Planavgift tillkommer vid eventuellt beslut om beviljat bygglov.

Fastigheten ligger inom kulturmiljö, Stadskärnan, som finns med i Kulturmiljöprogram för Alingsås kommun (antagen av Kommunfullmäktige 2018-04-25).

Fastigheten ligger inom fornlämningsområde utgörande av stadslager. Detaljplanens bestämmelser anger bland annat att:

- Största byggnadsarea får vid energieffektiv byggnad sammanlagt vara 130 m².
- Minst 2/3 av den obebyggda marken tillhörande bostad ska vara lämplig för utevistelse.
- Bostäder ska ha en byggnadskonstruktion som är vattentät upp till +61,50 m över nollplanet.

Avvikelser

I handläggningen av ärendet har följande avvikelser från detaljplanen konstaterats:

- Av ansökan och ritningar framgår att byggnaden får en byggnadsarea om 155m², detta överskrider gällande bestämmelser med 25m².
- Byggnaden placeras delvis, ca 11m², på prickad mark, dvs. mark som inte får bebyggas.
- Av ansökan ser vi inte att det, i och med placering av parkeringsplatser på gården, finns utrymme för 2/3 av den obebyggda marken för utevistelse.
- Enligt detaljplanen ska bostäder ha en byggnadskonstruktion som är vattentät upptill +61,60 m över nollplanet pga. Översvämningsrisker. Enligt ritningarna uppgår byggnaden till +61,0.

Förslaget har följande avvikelser från tillgänglighetskraven i Boverkets byggregler, som ska uppfyllas enligt 8 kap. 1§ p. 3 plan- och bygglagen:

- Tillgänglighet till förråd överstiger 25 meter. Tillgänglig väg från bostad till lägenhetsförråd går via trottoar och är ca 50 meter lång. BBR 3:23.
- Tillgänglighet till parkering för rörelseförhindrade överstiger 25 m. Parkering för rörelsehindrade ligger ca 32 meter från entré till bostadshus. BBR 3:122.

Kommunicering

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

Den 10 maj 2019 meddelade 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 kommunikering med möjlighet att yttra sig på samhällsbyggnadskontorets förslag om avslag för den ansöka åtgärden.

Negativ kommunikering 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.

Ärendet återremitterades den 20 juni 2019 till samhällsbyggnadskontoret för att förberedas för beviljande. Samhällsbyggnadsnämnden hänvisar till PBL kap 9 § 31b p2, då nämnden anser att avvikelsen är förenlig med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte och åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ändamålsenligt sätt.

Negativ kommunikering har skickats till sökande den 24 september 2019 med möjlighet att yttra sig på samhällsbyggnadskontorets förslag om avslag för den ansökta åtgärden. Sökande har den 2019-09-27 inkommit med ett yttrande, se bilaga.

Yttranden

Sakägare har beretts tillfälle att yttra sig över ansökan. Ägaren till fastigheten Kristina 11 (se bilaga 1) har framfört att de inte samtycker till åtgärden på grund av avvikelserna mot detaljplanen samt att de inte vill bevilja nyttjanderätt av sin tomt för att uppföra byggställningar för uppförande eller underhåll av tilltänkta byggnaden.

Ägaren till fastigheten Kristina 7 (bilaga 2) har reagerat på avvikelserna och ifrågasatt lämpligheten att lägga entréer nära deras infart på Solgatan.

Ägaren till fastigheten Hoppet 6 (bilaga 3) tycker att det viktigaste är att deras hyresgäst Polisen inte hindras i sin verksamhet under byggnationen eller det kommande huset.

Polisen som har verksamhet på fastigheten Hoppet 6 har beretts tillfälle att yttra sig över ansökan (bilaga 4 och 5) och påpekar att framkomligheten kan komma att påverkas under byggnationen och vid eventuella räddningsinsatser från räddningstjänsten då deras utfart för utryckningsfordon är belägen på Solgatan. I ett senare yttrande från polisen har man kompletterat sin sitt yttrande och konstaterar att den lösning räddningstjänsten föreslår för evakuering av Kristina 6, skulle deras utryckningsverksamhet kunna fortgå.

Räddningstjänsten har beretts tillfälle att yttra sig över ansökan och brandskydds-dokumentationen. De tekniska egenskapskraven utgör inte en förutsättning för att kunna bevilja ett bygglov enligt 9 kap 30-32 § PBL. Räddningstjänstens yttrande ska ses som en indikation för sökanden om huruvida kraven kommer att vara möjliga att uppfylla eller inte. Sökanden är skyldig att påvisa att de tekniska egenskapskraven går att uppfylla för att kunna erhålla ett startbesked. Yttrande inkom 2019-08-30 och de synpunkter de framförde gällde brandskydds-beskrivningen utom sista punkten som gällde uppställningsplats för stegutrustning/hävare.

Ärendet har inte remitterats till kommunens bebyggelseantikvarie då sökande rådgjort denne i framtagandet av förslaget. Antikvarien anser att åtgärden innebär en god anpassning till den befintliga miljön och de kulturhistoriska värden som finns på platsen men påpekar att hennes dialog i framtagandet av förslag till bygglov bara gällt utformningen av nybyggnationen, anpassning till kulturmiljön samt q-märkt huvudbyggnad.

Övriga sakägare har inte haft något att erinra eller inkommit med något yttrande.

Sökande har fått möjlighet att kommentera de inkomna yttrandena. Dessa kommentarer med bilagor a, c och d finns redovisade i bilaga.

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.

Bedömning

Den ansökta åtgärden bedöms strida mot detaljplanen och uppfyller inte ovan nämnda krav i Boverkets byggregler. Samhällsbyggnadskontoret bedömer att avvikelserna är för omfattande för att anses vara en liten avvikelse enligt 9:31 b PBL.

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

Ansökt åtgärd, som innebär en överyta av 25m², är tänkt att placeras så att tillgången till gården sker genom utgång via gata. En minskning av byggnadsarean hade möjliggjort access från huvudentrén av bostadshuset till innergården. Det framgår tydligt på detaljplanens illustrationskarta att man ska ha åtkomst till gården inom fastigheten.

Gårdens lämplighet för utevistelse påverkas av byggnadens avvikelser om 11m² som placeras på prickad mark, samt de tänkta parkeringsplatserna på gården. Enligt PBL 8:10 ska det finnas tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utevistelse. Detta har reglerats i planen genom planbestämmelserna om att 2/3 delar av den obebyggda marken ska vara lämplig för utevistelse samt en reglering om var byggnaden kan placeras.

Samhällsbyggnadskontoret gör bedömningen att mark där bilar körs och står parkerade inte är lämplig plats för utevistelse. I planen framgår att 1/3 inte behöver vara tillgänglig för utevistelse, eftersom befintlig byggnad har garageinfart via gården behöver viss del av gårdsytan vara tillgänglig för in- och utfart. I planbeskrivningen framgår att parkeringsköp kan tillämpas om parkering ej kan lösas inom egen kvartersmark. Avvikelsen av att byggnaden ligger 11m² på prickad mark kan dock ses som skälig eftersom det möjliggör att entréerna får en lämplig utformning. Dock bedömer vi inte ytan norr om byggnaden som lämplig för utevistelse.

Planbestämmelsen att bostäder ska ha en byggnadskonstruktion som är vattentät upp till +61,60 m över nollplanet uppfylls inte eftersom ansökt åtgärd har öppningar för entréer under denna nivå och konstruktionen kan då inte ses som vattentät. Sökande har presenterat en alternativ lösning som innebär en översvämningsskyddsanordning med hjälp av mobila översvämningsskydd. Skydden monteras i dörröppningarna vid risk för översvämning.

Lösningen är dock en avvikelse från planbestämmelsen då den inte är en del av själva byggnadens konstruktion, detta bedömer samhällsbyggnadskontoret inte som en liten avvikelse.

Avvikelserna från tillgänglighetskraven påverkar tillgången till lägenhetsförråd som placeras i det befintliga, äldre bostadshuset på fastigheten. För att nå förråden behöver boende gå via trottoaren ca 50 meter. Enligt Boverkets byggregler (BBR 3:23) ska det i bostadslägenhetens närhet finnas låsbart utrymme för förvaring av säsongsutrustning och liknande samt finnas rum för förvaring av barnvagnar, cyklar, utomhusrullstolar, rollatorer och liknande.

Förvaringsutrymmen bör finnas inom 25 meters gångavstånd från bostadshusets entré. Samhällsbyggnadskontoret ser inte att detta är en nödvändig avvikelse då förrådsutrymme kan lösas inom nybyggnaden.

Tillgänglighet till parkering för rörelsehindrade överstiger 25 meter och är placerad på innergård som nås via utgång på trottoar. Enligt Boverkets byggregler ska minst en tillgänglig och användbar gångväg finnas mellan tillgängliga entréer till byggnader och angörningsplatser för bilar. Parkeringsplatser för rörelsehindrade ska kunna ordnas efter behov inom 25 meters gångavstånd från entré till bostadshus. I ansökt åtgärd kan tillgänglig parkering ordnas på innergården men gångavståndet uppgår till ca 32 meter. En minskning av byggnadsarea som möjliggör passage från entré till innergård skulle minska avståndet och möjliggöra en gångväg enligt Boverkets byggregler (BBR 3:122).

Bygglov för tillbyggnad av befintligt flerbostadshus på Kristina 6 beviljades den 25 januari 2019 med avvikelse från detaljplanen avseende tillbyggnad på mark som inte får bebyggas. Avvikelserna bedömdes vara en liten avvikelse som framgår av 9 kap 31b § PBL.

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 §)

Avvikelse på befintlig byggnad ihop med de tillkommande avvikelserna kan inte bedömmas som en liten avvikelse.

I det skriftliga bemötande från sökande som inkom 2019-09-27 anmärker de på sakfel i tjänsteskrivelsen gällande tolkningen av liten avvikelse med hänvisning till deras dialog med Boverkets experter. SBK motsätter sig denna tolkning och hänvisar i sin tur till Boverkets hemsida där det står följande: *Avvikelsen ska vara liten.*

Denna typ av avvikelse måste vara liten. En liten avvikelse kan exempelvis vara att placera en del av en byggnad någon meter in på mark som inte får bebyggas eller att av tekniska skäl överstiga den tillåtna byggnadshöjden eller byggnadsarean något. Däremot kan inredning och användning för en annan användning än vad som är angivet i detaljplanen aldrig anses vara en liten avvikelse. Inte heller fler våningar än det tillåtna våningsantalet kan vara en liten avvikelse. Om en åtgärd medför flera små avvikelser från detaljplan kan det innebära att de sammantaget inte kan accepteras som en liten avvikelse även om varje avvikelse för sig skulle kunna godtas som en liten avvikelse. (jfr prop. 2009/10:170 sid. 290, MÖD 2018-04-04 mål nr P 2396-17 och MÖD 2013-09-19 mål nr 11219-12)

SBK förutsätter att Boverkets experter granskat och godkänt det som står på deras hemsida.

Ekonomisk bedömning

Ej aktuellt.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden avslår bygglov för nybyggnation av ett flerfamiljshus på fastigheten Kristina 6.

Ansökan om bygglov avslås med stöd av 9 kap 30 § Plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Upplysningar

Avgift för avslag är 16 469 kr i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Tidsfristen började löpa då ansökan inkom 2019-02-06 och beslut fattades 2019-10-21, vilket innebär att lagstadgade tidsfrister för handläggningen har överskridits med 10 veckor. Avgiften för beslut om lov, expediering och kungörelse och andra tids- och kostnadskrävande åtgärder har reduceras med 1/5 del per påbörjad vecka med stöd av 12 kap. 8 a § plan- och bygglagen (2010:900).

Reduktion: $16\,469 \times 5/5 = 16\,469$ kr. Avgift om beslut efter den 15 veckan: 0 kr .

Avgift för arkivering tas ut med 1497 kr (reduceras ej enligt 12:8 a § PBL). Faktura sänds separat.

Hur beslutet kan överklagas, se bilaga Hur man överklagar.

Handlingar som tillhör beslutet:

Ansökan, 2019-02-06
Situationsplan, 2019-02-06
Planritning plan 1, 2019-02-06
Planritning plan 2 och vind , 2019-02-06
Planritning förråd i bef. byggnad, 2019-02-06
Fasader, nordöst och sydöst, 2019-02-06
Fasader, nordväst och sydväst, 2019-02-06
Takplan, 2019-02-06
Sektion B, 2019-02-06
Sektion A1-A4, 2019-02-06
Planritning, tillgänglighet, 2019-02-06
Parkeringsredovisning, 2019-02-06
Anmälan av kontrollansvarig, 2019-02-06
Material- och färgsättningsbeskrivning, 2019-02-06
Tillgänglighetsbeskrivning, 2019-02-06
Redovisning av lösning för vattentät konstruktion, 2019-05-06
Redovisning av utevistelse, 2019-09-13

Bilagor

Yttrande från sökande, 2019-05-22
Kommuniceringsbrev, 2019-05-14
Yttrande, Kristina 7, 2019-08-07
Yttrande, Kristina 11, 2019-09-04
Yttrande, Räddningstjänsten, 2019-08-30
Yttrande, Polisen, 2019-09-04
Yttrande, Polisen, 2019-09-09
Sökandes bemötande av yttranden, 2019-09-13
Sökandes bemötande av kommunikering, 2019-09-27
Beslutet ska skickas till: Sökanden, Akten

Alternativ för nämnden (om beviljande)

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.

Utsedd kontrollansvarig är Håkan Svensson, Lilla Torget 3, Alingsås.

K-behörighet. SC0985-11 (Sitac). Giltig t o m 2021-02-04.

Avgift för bygglov är 30 381 kr i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Tidsfristen började löpa då ansökan inkom 2019-02-06 och beslut fattades 2019-10-21, vilket innebär att lagstadgade tidsfrister för handläggningen har överskridits med 10 veckor. Avgiften för beslut om lov, expediering och kungörelse och andra tids- och kostnadskrävande åtgärder har reduceras med 1/5 del per påbörjad vecka med stöd av 12 kap. 8 a § plan- och bygglagen (2010:900).

Reduktion: $30\,381 \times 5/5 = 30\,381$ kr. Avgift om beslut efter den 15:e veckan: 0 kr

Avgift för arkivering och startbesked tas ut med 24 703 kr (reduceras ej enligt 12:8 a § PBL).

Planavgift tas ut med 104 801 kr 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.

Upplysningar

För vidare upplysningar gällande startbesked kontakta kommunens byggnadsinspektör Cecilia Bengtsson på telefon 0322-61 60 27 eller via 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.

Utstakning samt lägeskontroll ska utföras av behörig mätningstekniker. Kommunens GIS-avdelning kan utföra detta. Kontakta Samhällsbyggnadskontorets GIS-avdelning om avgifter etc. E-post: gis@alingsas.se

Hur beslutet kan överklagas, se bilaga "Hur man överklagar"

Handlingar som tillhör beslutet:

Ansökan, 2019-02-06
Situationsplan, 2019-02-06
Planritning plan 1, 2019-02-06
Planritning plan 2 och vind, 2019-02-06
Planritning förråd i bef. Byggnad, 2019-02-06
Fasader, nordöst och sydöst, 2019-02-06
Fasader, nordväst och sydväst, 2019-02-06
Takplan, 2019-02-06
Sektion B, 2019-02-06
Sektion A1-A4, 2019-02-06
Planritning, tillgänglighet, 2019-02-06
Parkeringsredovisning, 2019-02-06
Anmälan av kontrollansvarig, 2019-02-06

Material- och färgsättningsbeskrivning, 2019-02-06
Tillgänglighetsbeskrivning, 2019-02-06
Redovisning av lösning för vattentät konstruktion, 2019-05-06
Redovisning av utevistelse, 2019-09-13

Bilagor

Yttrande från sökande, 2019-05-22
Kommuniceringsbrev, 2019-05-14
Yttrande, Kristina 7, 2019-08-07
Yttrande, Kristina 11, 2019-09-04
Yttrande, Räddningstjänsten, 2019-08-30
Yttrande, Polisen, 2019-09-04
Yttrande, Polisen, 2019-09-09
Sökandes bemötande av yttranden, 2019-09-13
Sökandes bemötande av kommunikering, 2019-09-27

Beslutet ska skickas till

Sökanden; Kontrollansvarig (hakan.svensson@tyrens.se), Sakägare fk (Vårdcentralen Centrum Bräcke Diakoni, Rekoommunikation international AB, Centrum 1:17); Sakägare delg kv (Martin Carlsson, Mandometerkliniken, Svenska kommunalarbetsförbundet, Hörselvågen); Sakägare rek MB (Kristina 11, Kristina 7, Hoppet 6, Polisen,); Byggnadsinspektör (CEBE), GIS-handläggare fk, Byggnadsantikvarie (AK) fk, Räddningstjänsten fk, TF(GIC) fk, PoIT, Akten

Aila Hirvonen Bremefors
Plan- och bygglovschef

Henrik Wüst
Bygglovshandläggare