

2019-03-18

§ 40 2019.133 SBN

Norden 2, ombyggnad av flerbostadshus**Ärendebeskrivning**

Ansökan inkom 28 mars 2018 och avser bygglov för ombyggnad av flerbostadshus. Åtgärden innebär att sex lägenheter om 258 m² (BTA) inreds på vindsvåningen och med anledning av detta rivs befintlig takkonstruktion och ersätts med ny. Av ansökan anges att genom att uppföra en ny takkonstruktion möjliggörs att tillskapa vackra och funktionella lägenheter, samtidigt som det är lättare att uppnå bättre isolering med hänsyn till energi, brand och ljud.

För fastigheten gäller detaljplan A 473, Alingsås (Kv. Björnen, Blomman, Enigheten, Göken, Järta, Kråkan, Mjölaren, Norden, Oxen, Repslagaren och Tjuren) lagakraftvunnen 1986-08-21 samt tillhörande ändring av detaljplan A 473 Å, Vindsvåningar vid Drottninggatan, lagakraftvunnen 2012-01-10.

Gällande bestämmelser anger att byggnad får uppföras med tre våningar, utöver detta får vind inredas. Huvudbyggnad får uppföras till en höjd om högst 9,6 meter. Vidare anges att sadeltak på byggnad belägen i gatulinje skall ges en lutning mot horisontalplanet av lägst 27° och högst 38°.

Fastigheten ligger inom en utpekad kulturmiljö – Stadskärnan som finns med i Kulturmiljöprogram för Alingsås kommun (antaget av Kommunfullmäktige 2018-04-25).

Avvikelser

Av inlämnade ritningar framgår ingen måttsättning avseende byggnadshöjden, enligt mätning uppskattas byggnadshöjden dock till ca 10,7 meter. Sökandens arkitekt har i mail daterat 2018-07-30 angett följande "Mäter jag digitalt är byggnadshöjden idag 10,48 meter och blir efter ombyggnad 10,685 meter, dvs 20,5 cm högre". Detta överskrider gällande bestämmelser avseende byggnadshöjden med 1,1 meter.

Av inlämnade ritningar redovisas också en taklutning på 41,5°. Detta överskrider gällande bestämmelser avseende taklutning med 3,5°.

Bakgrund

Sökande har innan bygglovsansökan lämnades in varit i kontakt med kommunens stadsarkitekt angående ny takkonstruktion samt avvikelserna vad gäller taklutningen.

Svaret från stadsarkitekten var enligt följande; "vi gör en samlad bedömning att liten taklutningsskillnad bör kunna gå som en liten avvikelse om det är enda avvikelserna som görs (vid samlad bedömning av alla avvikelser totalt), givetvis då med hänsyn till förbättrande av planlösning, teknisk konstruktion samt utan förvanskning av kulturmiljön". Det som inte uppmärksammades då, varken av sökande eller samhällsbyggnadskontoret, var att befintlig byggnad redan avvek från bestämmelserna avseende byggnadshöjden med ca 1 meter. Detta uppmärksammades först under bygglovsgranskningen.

Justerandes sign

Justerandes sign

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

2019-03-18

Kommunicering

Ett granskningsyttrande med förslag till negativt beslut har skickats till sökande den 12 juli 2018. Sökande meddelade per mail 31 januari 2019 att de önskar att ärendet tas upp för beslut i samhällsbyggnadsnämnden.

Negativ kommunikering har skickats till sökande den 12 februari 2019 med möjlighet att yttra sig på samhällsbyggnadskontoret förslag om avslag för den ansökta åtgärden. Sökande har den 26 februari 2019 inkommit med ett yttrande, se bilaga.

Sammanfattningsvis anges följande; "Syftet med planändringen som antogs 2012 var att se över och anpassa gällande bestämmelser för inredning av vindsvåningar. Under en lång tid har det funnits en politisk vilja att utveckla Alingsås innerstad och bevara den levande stadskärnan. Idag är dessa aspekter viktigare än någonsin och behovet av små centralt belägna hyresrätter är stort.

Norden 2 är på flera sätt mycket lämplig för vindsinredning. Husets stomme är i bra skick och tål en påbyggnad. Byggnaden har enligt den byggnadshistoriska inventeringen "inget större kulturhistoriskt värde. Nackdelen är dock att det inom den befintliga takvolymen är svårt att inrymma funktionella och trivsamma bostäder. Lösningarna blev heller inte estetiskt tilltalande exteriört. Vi valde därför att skissa på en lösning med en ny takkonstruktion och med en taklutning på 41.5 grader. Detta möjliggör lägenhetslösningar med sovloft och ståhöjd på någon del av loftet, vilket vi bedömer som en viktig boendekvalitet. För att klara ljud- och brandkrav samt möjliggöra sidodragningar av avlopp utan att göra ingrepp i underliggande lägenheterna bygger inlämnat bygglov på att delvis lägga det nya bjälklaget på det befintliga bjälklaget. Detta innebär en höjning av den teoretiska byggnadshöjden på ca 205 mm.

Skissförslaget visades för stadsarkitekten på Stadsbyggnadskontoret som gjorde bedömningen att dessa mindre avvikelser kunde accepteras med tanke på ovan nämnda vinster. Vid den fortsatta granskningen uppdagades att befintlig byggnad var ca 1 meter högre än tillåten byggnadshöjd. I detaljplanearbete 1985 missade man att anpassa detaljplanen till rådande förhållanden. Även vid ändring av detaljplanen som antogs 2012 missades att anpassa till befintliga förutsättningar och husets ursprungliga utseende.

Dagens detaljplan gäller oavsett hur många misstag som tidigare begåtts i detaljplanearbete, om det är vi eniga. Frågan har dock varit om avvikelser i höjd mellan befintlig/ursprunglig byggnadshöjd på huset och den höjd som finns angiven i detaljplanen från år 1985 kan betraktas som en mindre avvikelse. Vi har vid två tillfällen varit i kontakt med juristerna på Boverket. Enligt Boverkets jurister finns här stor frihet för den lokala byggnadsnämnden att göra egna tolkningar om vad som är lämpligt i det specifika fallet. Enligt en av juristerna på Boverket är också PBL 9 kap 31§ en av de paragrafer där tillämpningarna varierar mest mellan olika kommuner och myndigheter vilket också stämmer med vår erfarenhet.

Det är svårt att förstå varför Stadsbyggnadskontoret utnyttjar sin möjlighet till tolkning på detta extremt restriktiva sätt och föreslår avslag på bygglovsansökan. Vår förhoppning är att samhällsbyggnadsnämnden trots förslaget till avslag beviljar bygglov för detta projekt".

Justerandes sign

Justerandes sign

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

2019-03-18

Kommunicering

Berörda grannar har inte hörts i ärendet. Detta med anledning av att samhällsbyggnadskontoret bedömer att åtgärden inte kan beviljas. Om Samhällsbyggnadsnämnden gör en annan bedömning, behöver grannar höras innan bygglov kan beviljas.

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 förenlig med detaljplanens syfte och avvikelsen är liten eller åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt.

Motivering

Av 9 kap 30 p.1 anges att en förutsättning för bygglov är att den aktuella byggnadsverket antingen stämmer överens med gällande detaljplan (punkt 1 a) eller också avviker från detaljplanen men denna avvikelse har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning enligt denna lag eller enligt äldre bestämmelser eller vid en fastighetsbildning (punkt 1 b).

Byggnaden ska vara anpassad till detaljplanen med hänsyn inte bara till läge och användningssätt utan även i andra hänseenden. Bygglov ska sålunda kunna vägras t.ex. om byggnadens höjd överskrider vad som i detaljplanen är bestämt om högsta tillåtna höjd. (Didón m.fl, Plan- och bygglagen (2010:900) En kommentar, kommentaren till 9 kap. 30 §)

För de fall där avvikelsen tidigare har godtagits av myndigheterna vid en bygglovsprövning enligt PBL eller äldre motsvarande bestämmelser eller vid en förrättning för fastighetsbildning enligt 3 kap. 2 § första stycket andra meningen Fastighetsbildningslagen ska bygglov lämnas för en åtgärd, som syftar till att planens byggrätt ska kunna utnyttjas, t.ex. i form av en tillbyggnad. (Didón m.fl, Plan- och bygglagen (2010:900) En kommentar, kommentaren till 9 kap. 30 §)

Om ett bygglov tidigare har lämnats med mindre avvikelser från planen och en ny ansökan

Justerandes sign

Justerandes sign

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

2019-03-18

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 §)

Bygglov för nybyggnad av befintligt flerbostadshus på Norden 2 beviljades den 19 mars 1947. Byggnadshöjd mäts på ritningar till ca 9,9 meter. Bygglov beviljades därefter den 17 maj 1983 för ombyggnad av samma flerbostadshus. Byggnadshöjd mäts på ritningar till ca 10,7 meter. Oklarheter finns kring hur hög byggnaden egentligen är idag. Enligt tidigare ritningar är byggnadens höjd redovisad ca 10,7 meter och enligt sökandens arkitekt har framkommit att byggnaden ska vara ca 10,5 meter.

Samhällsbyggnadskontorets bedömning är att aktuell avvikelse som redan finns avseende byggnadshöjden på befintlig byggnad (10,7 meter alternativt 10,5 meter mot tillåtna 9,6 meter) avviker i för hög grad för att kunna betraktas som en liten avvikelse.

Av 9 kap 31 d §, PBL framgår att en samlad bedömning ska göras av den avvikande åtgärden som söks och de som tidigare har godtagits. Då redan befintlig avvikelse avseende byggnadshöjden inte kan ses som en liten avvikelse kan därmed inte heller ytterligare avvikelser avseende byggnadshöjd och taklutning godtas.

Samhällsbyggnadskontoret har också tittat på om det skulle funnits en möjlighet att se detta som en avvikelse enligt PBL 9 kap 31 b § p.2. Dessvärre anses åtgärdens omfattning inte kunna bedömas som nödvändig för att ändamålsenlig bebyggande. Detta då det av planbeskrivningen, tillhörande ändring av detaljplan A 473 Å, Vindsvåningar vid Drottninggatan, framgår följande för byggnaden på Norden 2; "Vinden i byggnaden har tillräcklig rumshöjd och rymd för bostäder, inklusive åtgärder för att klara ljud- och brandkrav". Vid ändring av detaljplanen, med syftet att tillåta vindsinredning, har bedömning alltså gjorts att det är möjligt att inreda vinden inom befintlig takkonstruktion. Med dessa förutsättningar liggandes till grund innebär detta dock att det troligtvis inte är möjligt att skapa det antalet lägenheter med den utformning (innehållande sovloft) som sökanden önskar.

Förvaltningens förslag till beslut: Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att avslå ansökan om bygglov för ombyggnad av flerbostadshus på fastigheten Norden 2.

Beredning

Ärendet har behandlats av arbetsutskottet 2019-03-11, § 33. Arbetsutskottet föreslår att nämnden återremitterar för att bevilja ansökan om bygglov. Detta med motiveringen att nämnden inte bedömer att avvikelsen från detaljplanen är att betrakta som stor.

Förslag till beslut på sammanträdet

Karl-Johan Karlsson (C), Karin Schagerlind (M), Thorsten Larsson (M), Daniél Nordh (C), Lars Bolminger (L) och Björn Källhult (KD) yrkar bifall till arbetsutskottets förslag till beslut.

Justerandes sign	Justerandes sign	Justerandes sign	Utdragsbestyrkande
------------------	------------------	------------------	--------------------

2019-03-18

Bo Olsson (S), Lars Larsson (S), Micaela Johansson (S), Thomas Olofsson (S), Martin Pehrsson (S) och Gabriel Munter (V) yrkar bifall till yrkande från Karl-Johan Karlsson (C), Karin Schagerlind (M), Thorsten Larsson (M), Daniél Nordh (C), Lars Bolminger (L) och Björn Källhult (KD).

Glenn Pettersson (SD) yrkar bifall till yrkande från Karl-Johan Karlsson (C), Karin Schagerlind (M), Thorsten Larsson (M), Daniél Nordh (C), Lars Bolminger (L) och Björn Källhult (KD).

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden återremitterar ärendet till förvaltningen för att bevilja ansökan om bygglov. Detta med motiveringen att nämnden inte bedömer att avvikelserna från detaljplanen är att betrakta som stor.

Expedieras till

Sökande, Akten

Handlingar: Ankomstdaterad:

Situationsplan 2018-06-15
Plan vindsvåning(befintligt utseende) 2018-06-15
Plan källarvåning(befintligt utseende) 2018-06-15
Sektion A-A (befintligt utseende) 2018-06-15
Fasad söder (befintligt utseende) 2018-06-15
Fasad norr (befintligt utseende) 2018-06-15
3D-vy 2018-06-15
3D-vyer lägenheter 2018-06-15
Plan vindsvåning 2018-06-15
Plan loftvåning 2018-06-15
Takplan 2018-06-15
Plan källarvåning 2018-06-15
Sektion A1-A1, A2-A2 & A3-A3 2018-06-15
Sektion B-B 2018-06-15
Fasad söder 2018-06-15
Fasad norr 2018-06-15
Fasad väster, öster 2018-06-15
Yttrande från sökande 2019-02-26

Justerandes sign

Justerandes sign

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande