

2019-06-20

§ 93 2019.272 SBN

Kristina 6, nybyggnad av flerfamiljshus (2019-0082)**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 +61,60 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:

Justerandes sign

Justerandes sign

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

2019-06-20

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.

Yttranden

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.

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 avvikelserna 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,

Justerandes sign

Justerandes sign

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

2019-06-20

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. Då åtgärden redan på dessa grunder inte kan beviljas saknas anledning att pröva om den i övrigt uppfyller kraven.

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 avvikelse 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.

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

Justerandes sign

Justerandes sign

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

2019-06-20

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).

Förvaltningens 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 (tillhörande förvaltningens förslag till beslut)

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 2019-06-20, 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).

Avgift om beslut efter den 15 veckan: 0 kr

Reduktion: $16\,469 \times 5/5 = 16\,469$ 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:

Handlingar: Ankomstdaterad:

Ansökan 2019-02-06

Situationsplan 2019-02-06

Planritning plan 1 2019-02-06

Planritning plan 2 och vind 2019-02-06

Justerandes sign

Justerandes sign

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

2019-06-20

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 2019-04-30
Yttrande från sökande 2019-05-22
Kommuniceringsbrev 2019-05-14

Beredning

Arbetsutskottet har behandlat ärendet på sitt sammanträde 2019-06-10, § 80.

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att återremittera ärendet för att förberedas för beviljande. Detta med hänvisning till PBL kap 9 § 31b p 2, 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 ett ändamålsenligt sätt.

Expedieras till

Sökanden, Akten

Tobias Andersson Josephine Bruhn
Tf bygglövchef Bygglövhandläggare/Bebyggelseantikvarie

Justerandes sign

Justerandes sign

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande