

Datum: 2020-09-28
Handläggare: Patrik Mårtensson
Direktr:
Diariennr: 2020.466 SBN

Samhällsbyggnadsnämnden

Bygglov tillbyggnad av enbostadhus GALEASEN 15 (FYRMÄSTAREVÄGEN 33) (2020-144)

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom 2020-02-18 och avser Bygglov för tillbyggnad av enbostadhus på fastigheten GALEASEN 15 (FYRMÄSTAREVÄGEN 33). Redovisad utformning i ett plan med fasadbeklädnad i trä och sadeltak med betongtakpannor.

Åtgärden har en byggnadsarea på 39,7 m², befintligt bostadshus har en byggnadsarea på 75m².

Förutsättningar

Fastigheten Galeasen 15 ligger inom detaljplan A 108 och området är reglerat med bestämmelsen Ö I. Detaljplanen visar att området ska användas till bostadsändamål. På fastigheten finns område med punktprickad mark, vilket innebär att marken inte får bebyggas.

Huvuddelen av tillbyggnaden hamnar på mark som inte får bebyggas med en uppmätt byggnadsarea av 28,7m². Tillbyggnaden sträcker sig 5 meter in på punktprickad mark.

Byggrätt finns för att bygga i bostadshusets längdriktning.

Fastigheten gränsar till naturmark med en nivåskillnad invid huset till fastighetsgräns på drygt 3 meter, vilket behöver hanteras med schaktning för att möjliggöra tillbyggnad av bostadshuset.

Huset är byggt i slutet av 40-talet med ett plan och källare, putsad sockel och tidstypisk fasad av stående ytterpanel.

Byggnaden är utpekad i bilaga till Kulturmiljöprogrammet med värde B, vilket innebär högt kulturhistoriskt värde och innebär att byggnaden är så värdefull att den bör skyddas med q-bestämmelse i detaljplan enligt Plan- och bygglagen.

Området Galeasen har en följsam byggnation med byggnader i två husrader som håller sig till byggrätten med några undantag där det har beviljats lov för tillbyggnader på punktprickad mark.

Yttranden

Med anledning av beslut fattat av Samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskott 2020-08-17 § 169 2020.466, har ärendet återremitterats till samhällsbyggnadskontoret utan motivering.

Berörda sakägare, har getts möjlighet att inkomma med yttrande i ärendet, enligt 9 kap 25 §.

Följande grannar/sakägare har getts möjlighet att yttra sig över ansökan:

Galeasen 2, Galeasen 14, Galeasen 16(dödsbo) samt Ängabo 2:3.

Följande grannar/sakägare har inga synpunkter på ansökan:

Galeasen 2, Galeasen 14(en delägare).

Följande grannar/sakägare har inte svarat:

Galeasen 14(en delägare), Galeasen 16, Ängabo 2:3

Sakägarutskicket för Galeasen 16 kom i retur med anledning av dödsbo. Nytt sakägarutskick har skickats till dödsboadressen 2020-09-22.

Bestämmelser

Av 9 kapitel 30 § Plan- och bygglagen (PBL) ska Bygglov 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,

Av 9 kapitel 31b § Plan- och bygglagen (PBL) får bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan eller områdesbestämmelser, om avvikelsen är förenlig med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte och

1. avvikelsen är liten, eller

2. åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt.

Av 9 kapitel 31c § Plan- och bygglagen (PBL) framgår, Efter det att genomförandetiden för en detaljplan har gått ut får bygglov utöver vad som följer av 31 b § ges för en åtgärd som avviker från detaljplanen, om åtgärden

1. är förenlig med detaljplanens syfte och tillgodoser ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse, eller

2. innebär en sådan annan användning av mark eller vatten som utgör ett lämpligt komplement till den användning som har bestämts i detaljplanen.

Bedömning

Stadsplanen är från 1947 och gäller som detaljplan enligt Plan- och bygglagen. Avsteg från detaljplaner får göras enligt 9:31b § och ytterligare avsteg för äldre planer där genomförandetiden har gått ut får göras enligt 9:31c §.

Det enda avsteg som är förenligt med PBL i det här ärendet är 9:31b § första stycket 1, bygglov får ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan, om avvikelsen är förenlig med detaljplanens syfte och avvikelsen är liten. Övriga avsteg är inte förenliga med åtgärden i det här ärendet.

Enligt förarbetena till plan- och bygglagen ska smärre avsteg - t.ex. att placera en byggnad någon meter in på s.k. punktprickad mark - kunna medges såsom en mindre avvikelse. Förarbetena tar då företrädesvis sikte på en tillbyggnad som till viss mindre del (10-15 procent) avses hamna på prickmark. I detta fall är det fråga om en tillbyggnad om 39,7m² där huvuddelen hamnar på punktprickad mark med 72% och hamnar 5 meter in på punktprickad mark. Detta är inte att betrakta som en liten avvikelse.

Att bygglov har beviljats för liknande åtgärder på punktprickad mark tidigare i området ändrar inte denna bedömning och detta framgår med tydlighet även av flertal domar från Mark- och miljööverdomstolen.

Med följd av ovanstående kan detta inte ses som en liten avvikelse och bygglov ska därmed inte beviljas.

Ekonomisk bedömning

Ej aktuellt

Förslag till beslut

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

Avgiften för avslag är 6265 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 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 (för avslag) 2020-02-18. Beslut om lov fattades 2020-10-19. Detta innebär att den lagstadgade tidsfristen för handläggningen på 10 veckor har överskridits med mer än 5 veckor.

Reduktionen blir: $6265/5 \times 5 = 6265$ kr.

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

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

Faktura sänds separat.

Handlingar som tillhör beslutet

<u>Benämning</u>	<u>Ankomststämplad</u>
Epostmeddelande	2020-05-31
Epostmeddelande	2020-03-10
Ansökan	2020-02-18
Fasadritning	2020-02-18
Plan- och sektionsritning	2020-02-18
Nybyggnadskarta	2020-02-18

Upplysningar

Beslutet inklusive avgiften kan överklagas. Se bilaga "Hur man överklagar".

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

Avgiften för bygglov är 17 159 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 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 2020-02-18. Beslut om lov fattades 2020-10-19. Detta innebär att den lagstadgade tidsfristen för handläggningen på 10 veckor har överskridits med mer än 5 veckor.

Reduktionen blir: $10617/5 \times 5 = 10617$ kr.

Avgift för tekniskt samråd, arbetsplatsbesök, slutsamråd och arkivering tas ut med 6542 kr (reduceras ej enligt 12 kap. 8 a § PBL).

Avgift efter reduktion: 6542 kr.

Faktura sänds separat.

Utsedd kontrollansvarig är: Claes Klintonberg.
K-behörighet. SC 0202-18 (Rise). Giltig t o m 2023-03-26.

Handlingar som tillhör beslutet

<u>Benämning</u>	<u>Ankomststämplad</u>
Epostmeddelande	2020-05-31
Epostmeddelande	2020-03-10
Ansökan	2020-02-18
Fasadritning	2020-02-18
Plan- och sektionsritning	2020-02-18
Nybyggnadskarta	2020-02-18
Anmälan om kontrollansvarig	2020-02-18

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.

Tekniskt samråd ska hållas. Beträffande tidpunkt, kontakta kommunens byggnadsinspektör Soror Zahmatkesh på telefon 0322-616457 .

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 inklusive avgiften kan överklagas. Se bilaga "Hur man överklagar".

Beslutet ska skickas till

Sökanden; Kontrollansvarig (claes.klintenberg@gmail.com); Sakägare fk (Galeasen 2, Galeasen 14, Galeasen 16(dödsbo) samt Ångabo 2:3); Byggnadsinspektör (SZ), GIS fk, PoIT,

Amir Azizian
Bygglovschef

Patrik Mårtensson
Bygglovshandläggare/byggnadsinspektör

Amir Azizian, Godkännare tjänsteskrivelse, 2020-09-30