

Datum: 2021-05-11
Handläggare: Ann Hiljanen Linder

Samhällsbyggnadsnämnden

Direktnr:
Diariernr: 2021.228 SBN

Bygglöv för nybyggnad av komplementbyggnad ASPEN 2 ASPEN 4 (SÖDRA RINGGATAN 31) (2021-226)

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom 2021-03-16 och avser Bygglöv för nybyggnad av komplementbyggnad och staket på fastigheten ASPEN 2, ASPEN 4 (SÖDRA RINGGATAN 31).

Länk till webkartan:

<http://karta.alingsas.se/?m=alingsaskartan&x=180991.70470000018&y=6423562.876200001&z=9&l=222>

Ansökan avser en komplementbyggnad på ca 30 kvm (4200*7100 mm) som avses placeras på den nordöstra delen av fastigheten Aspen 2. I komplementbyggnaden är det tänkt att installeras en kamin och byggnaden är tänkt att inrymma en förrådsdel och en möblerad del. På utsidan kommer det finnas möjlighet för cykelparkering under tak. Komplementbyggnaden placeras 1 m från fastighetsgräns till fastigheten Aspen 3. Komplementbyggnadens nockhöjd blir 4,0 m, och utformningen av byggnaden skall gå i stil med det befintliga huset och det förråd/garage som finns på grannfastigheten Aspen 4. Taklutningen avses få en lutning på 30 grader.

Komplementbyggnaden placeras i sin helhet på punktprickad mark.

Ansökan avser även uppförande av ett staket/plank runt hela fastigheterna Aspen 2 och Aspen 4. Staketet/planket löper längst med hela fastighetsgränsen, med början och slut mot fastighetsgräns mot fastigheten Aspen 3. I staketet/planket kommer det monteras in grindar på 3 platser. En grind mot Södra Ringgatan, en mot Lasarettsgatan och en mot Sävevägen. En ny uppfart byggs. Den befintliga mot Södra Ringgatan ersätts med grind och en ny anläggs från Sävevägen, vid hörnet av Aspen 2 och Aspen 3. Staketet/planket har en höjd på 1,5 m plus 2 dm och uppförs i sektioner om 3,0 m. Total löplängd på staketet/planket är 145,64 lpm.

Fastigheten Aspen 2 har en tomtarea på 956 kvm, och Aspen 4 har en tomtarea på 934 kvm.

Förutsättningar

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område och omfattas således av detaljplan A 70, Alingsås stadsplan(laga kraft 1939-06-09). Enligt detaljplanen är de båda fastigheterna Aspen 2 och Aspen 4 avsedda för bostadsändamål. På fastigheterna får det uppföras fristående hus eller två med varandra sammanbyggda i gemensam tomtgräns. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 7,6 m och bostadsbyggnaden får max ha två våningar. Uthus eller andra gårdsbyggnader får inte uppföras. Byggnadsnämnden må dock i undantagsfall medgiva uppförande av uthus eller annan gårdsbyggnad, då de lokaler, som där äro avsedda att inredas, ej lämpligen kunna inredas i bostadsbyggnaden, och där nämnden efter grannes hörande finner detta med hänsyn till byggnadens ringa storlek eller andra

inverkande omständigheter utan olägenhet kunna ske. Uthus får inte ha större byggnadsarea än 30 kvm. Minst 2/3 av arealen skall lämnas obebyggd på varje fastighet. Punktprickad mark får inte bebyggas.

För kvarteret finns ingen bestämmelse om minsta avstånd till gräns. Därmed skall 39 § i 1959 års byggnadsstadga tillämpas som en bestämmelse i planen, d v s att minsta tillåtna avstånd till tomtgräns är 4,5 meter:

"(...) att byggnad, som ej sammanbygges eller kan förväntas komma att sammanbyggas med byggnad på granntomt, icke må läggas på mindre avstånd från gränsen mot denna än (...) 4,5 meter. (...) Byggnadsnämnden äger medgiva undantag från bestämmelserna (...) om det finnes påkallat av särskilda skäl samt kan ske utan men för granne eller fara för sundhet, brandsäkerhet eller trafiksäkerhet och utan att ett lämpligt bebyggande av området försvåras. Kan åtgärderna inverka på förhållandena å angränsande tomt, skall dess ägare höras i saken."

Båda fastigheterna ingår i en kulturmiljö, (nr 43) Sörhaga i Alingsås kommuns kulturmiljöprogram som antogs av kommunfullmäktige 2018-04-25§ 88. Bostadshuset på Aspen 2 och garaget på Aspen 4 är välbevarade med några få senare tillägg och är utvärderade med högt kulturhistoriskt värde B i byggnadsinventeringen som Regionmuseum Västra Götaland utförde 2006.

Yttrande

2021-04-06 skickade Samhällsbyggnadskontoret ut en kommunikering om avslag till fastighetsägaren. I kommunikeringen meddelades att de tänkta åtgärderna strider mot detaljplanens bestämmelser vad avser placering. Sökandes gavs möjlighet att återta sin ansökan innan beslut om avslag i Samhällsbyggnadsnämnden, eller inkomma med yttrande innan beslut om avslag tas.

2021-04-27 inkommer sökande med yttrande, se bilaga 2. Sökande framför i sitt yttrande i huvudsak att de idag inte har något uthus på fastigheten Aspen 2 och att alla grannar runt omkring har både uthus, garage och- eller carport. Tanken är att komplementbyggnaden skall gå i stil med huset och det förråd/garage som finns på Aspen 4. Vidare i yttrandet framgår att Södra Ringgatan är väldigt trafikerad och att en ny uppfart från Sävevägen är en bättre lösning för in- och utfart från fastigheten. Staketet är idag ett gammalt staket som satts upp då det på fastigheten tidigare varit ett dagis. Enligt yttrandet är staketet inte tidstypiskt eller passande för huset eller tomten. Önskan är att det nya staketet skall vara högre än vad det är idag med anledning till den höga trafikbelastningen på Södra Ringgatan samt att insynen är stor från alla håll med ett lägre staket.

2021-03-25 inkommer ett yttrande från Trafik- och planering, Alingsås kommun;

"Synpunkten gäller den del av bygglovet som rör staketet. Med avseende på staketets föreslagna höjd på 1,5 meter samt täthet och placering intill trottoar kommer detta medföra mycket skymd sikt för gående, cyklister och fordon. Staketet skulle innebära nedsatt trafiksäkerhet och tillgänglighet. Enligt Boverket klassas inte heller denna åtgärd som staket, utan snarare som mur/plank, på grund av höjden. Vi vill därför att de riktlinjer och siktkrav vi har tagit fram för häckar på privata fastigheter också följs för staket/plank likt detta. Alltså att vid tomtens hörn bör staketet inte vara högre än 80 cm i en siktriangel som sträcker sig minst 10 meter åt vardera hållet. Vid utfart bör även staketet inte vara högre än 80 cm i en siktriangel som sträcker sig 2,5 meter åt vardera sida utfarten, samt 2,5 meter in mot utfarten. Mer finns att läsa i dokumentet "Klipp häcken" på kommunens hemsida".

Sökande delgavs Trafik- och planerings yttrande 2021-04-27.

Med anledning av fastigheternas kulturhistoriska värde, har remiss skickats till bebyggelseantikvarien, Alingsås kommun. Bebyggelseantikvarien inkom med yttrande 2021-05-04, se bilaga 3. I sitt yttrande framför bebyggelseantikvarien en kort beskrivning av kulturmiljön samt punkter som ska beaktas angående komplementbyggnaden och staketet. Yttrandet avslutas med att samråd ska hållas med bebyggelseantikvarie under de båda projekten.

Sökande delgavs bebyggelseantikvariens yttrande 2021-05-04.

2021-05-05 inkommer den sökande med svarsyttrande på trafik- och planerings yttrande, se bilaga 4. I yttrandet framförs i huvudsak att området är trafikerat runt fastigheten av både bussar, ambulanser och bilar. Insynen är stor och därför önskar den sökande uppföra ett högre staket/plank. Vidare framförs att området utanför Lasarettsgatan är väldigt bred och tomten idag redan är "skuren" och ser därför inte behovet av att staketet måste ner till en höjd av 80 cm, då sikten är tillräckligt fri, om man jämför med andra tomter och korsningar.

2021-05-07 inkommer den sökande med svarsyttrande på bebyggelseantikvariens yttrande, Bilaga 5. I yttrandet framför den sökande i huvudsak att ett möte på bygglplatsen har skett med bebyggelseantikvarien och att de delar syn, vad avser gårdsbyggnadens gestaltning dvs. att gårdsbyggnaden skall byggas så lika det går med det garaget som finns på tomten. Vidare framförs i yttrandet att en dialog avses föras med bebyggelseantikvarien under själva framtagandet och byggnationen så att det blir så bra det bara går, och att komplementbyggnaden och planket smälter in i kulturmiljön och tomten i övrigt.

Berörda grannar har beretts möjlighet att inkomma med yttrande i ärendet och fastigheterna Sörhaga 1:27 och Aspen 3 har ansetts berörda. Sakägarintyg från fastighetsägare till Aspen 3 utan erinran finns. Fastighetsägare till Sörhaga 1:27 har inte inkommit med yttrande inom angiven tid.

Bedömning

Enligt detaljplanen får inte uthus eller andra gårdsbyggnader uppföras, om inte nämnden i undantagsfall medgiva uppförande av uthus eller annan gårdsbyggnad, då de lokaler, som där äro avsedda att inredas, ej lämpligen kunna inredas i bostadsbyggnaden, och då nämnden efter grannes hörande finner detta med hänsyn till byggnadens ringa storlek eller andra inverkan omständigheter utan olägenhet kunna ske. Uthuset får då inte ha större byggnadsarea än 30 kvm. I detaljplanen framgår även att mark som är prickbetecknad inte får byggas samt att det i detaljplanen inte finns någon bestämmelse om minsta avstånd till fastighetsgräns, därav skall § 39 § i 1959 års byggnadsstadga tillämpas som en bestämmelse i planen, d v s att minsta tillåtna avstånd till tomtgräns är 4,5 meter.

Komplementbyggnad

Komplementbyggnaden placeras i sin helhet (30 kvm) på prickbetecknad mark, som enligt detaljplanen inte får byggas. Komplementbyggnaden placeras 1 m från fastighetsgräns till fastigheten Aspen 3.

Fastigheterna Aspen 2 och Aspen 4 ingår i en kulturmiljö - Sörhaga. Enligt Alingsås kommuns kulturmiljöprogram, som antogs av kommunfullmäktige 2018-04-25 § 88, innehar båda fastigheterna värde B dvs. ett högt kulturhistoriskt värde som innebär att byggnaderna på fastigheterna är så värdefulla att de bör skyddas med q-bestämmelse i detaljplan enligt plan- och bygglagen. Bostadshuset på Aspen 2 och garaget på Aspen 4 är välbevarade med några få senare tillägg och är utvärderade med högt kulturhistoriskt värde B i byggnadsinventeringen som Regionmuseum Västra Götaland utförde 2006.

Åtgärden vad avser uppförande av komplementbyggnad är således en bygglovspliktig åtgärd och de så kallade bygglovsbefriade "Attefallsreglerna" enligt 9 kap. 4 § PBL kan således inte tillämpas i detta fall, eftersom det enligt plan- och bygglagen inte är tillåtet att uppföra bygglovsbefriade "Attefallsbyggnader" i områden som omfattas av 8 kap. 13 § PBL.

Den tänkta placeringen av komplementbyggnaden avviker således mot detaljplanens bestämmelser vad avser placering och anses inte som en liten avvikelse och bygglov enligt 9 kap. 30 § PBL, kan inte beviljas.

Plank

Begreppet plank är inte definierat i plan- och bygglagstiftningen. Med plank avses oftast en fristående vägg, byggd av trä eller annat material. Ett plank är, enligt Boverket, oftast både högre och tätare än ett staket. Plank kan användas för att markera en gräns, skydda mot insyn eller buller.

Det sökta planket löper längst med fastighetsgräns, med början och slut mot angränsande fastigheten Aspen 3. Enligt ansökan avses det monteras tre stycken grindar i planket, en mot Södra Ringgatan, en mot Lasarettsgatan och en mot Sävevägen. En ny uppfart avses byggas, Sävevägen vid hörnet av Aspen 2 och Aspen 3, och den befintliga in-/utfarten mot Södra Ringsvägen, ersätts med en av de tänkta grindarna. Planket har en total höjd på 1,7 m och en total längd på 145,64 m. Planket placeras med sin helhet på punktprickad mark som enligt detaljplanen inte får bebyggas. Trafik- och planering, Alingsås kommun, framför i sitt yttrande att planket med sin föreslagna höjd, täthet och placering intill trottoar, medför en mycket skymd sikt för gående, cyklister och fordon och planket skulle innebära en nedsatt trafiksäkerhet och tillgänglighet. Trafik- och planering hänvisar vidare till de riktlinjer och siktkrav, de har tagit fram för häckar på privata fastigheter och att dessa inte bör vara högre än 80 cm i en sikttriangel som sträcker sig minst 10 meter åt vardera håll. Vidare framför Trafik- och planering att vid en utfart bör även staketet inte vara högre än 80 cm i en sikttriangel som sträcker sig 2,5 meter åt vardera håll, samt 2,5 meter in mot utfarten. Sökande delgavs Trafik- och planerings yttrande och inkom med ett svarsyttrande där det i huvudsak framförs att området är trafikerat runt fastigheten av både bussar, ambulanser och bilar. Insynen är stor och därför önskar den sökande uppföra ett högre staket/plank. Vidare framförs att området utanför Lasarettsgatan är väldigt bred och tomten idag redan är "skuren" och ser därför inte behovet av att staketet måste ner till en höjd av 80 cm, då sikten är tillräckligt fri om man jämför med andra tomter och korsningar.

Åtgärden vad avser uppförande av 145,64 m plank på punktprickad mark, längst med de båda fastighetsgränserna, Aspen 2 och Aspen 4, avviker således mot detaljplanens bestämmelser och kan inte anses som en liten avvikelse och bygglov enligt 9 kap. 30 § PBL, kan inte beviljas.

Frågan är därmed om planket och komplementbyggnaden kan anses utgöra en sådan liten avvikelse från detaljplanen, som är förenlig med detaljplanens syfte, eller att de båda åtgärderna är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas och bebyggas på ett ändamålsenligt sätt och som kan godtas enligt 9 kap. § 31 b, PBL. Komplementbyggnaden med en byggnadsarea på 30 kvm och planket med tillhörande grindar, en total höjd på 1,7 m och en total längd (inklusive grindar) på 145,64 m, placeras båda helt på mark som enligt detaljplanen inte får bebyggas, s.k. punktprickad mark och kan

inte anses som en liten avvikelser och inte heller anses det vara av en begränsad omfattning enligt 9 kap. § 31 b p1, PBL.

Fråga kan då ställas om de båda åtgärderna kan anses vara av en begränsad omfattning och nödvändig för att området skall kunna bebyggas på ett ändamålsenligt sätt, enligt 9 kap. § 31 b p 2, PBL. Den sökande anför i sitt yttrande att plankets höjd och genomskinlighet är av stor vikt vad avser att stänga trafikbuller och insynsmöjligheter på fastigheterna ute och att anläggandet av en ny infart till fastigheten Aspen 2, bland annat är nödvändig ur ett trafiksäkert perspektiv. Trafik- och planering, anför inget i sitt yttrande som bekräftar att den aktuella gatan är bullerutsatt och i ansökan finns inga redovisade mätvärden som påvisar att fastigheterna Aspen 2 och Aspen 4 är extra utsatta fastigheter för trafikbuller och att behov av ett tät spikat plank, med en höjd på 1,5 m plus 2 dm till överliggare, finns. Trafik- och planering hänvisar däremot till de riktlinjer och siktkrav som Alingsås kommun har tagit fram, för häckar på privata fastigheter, och att dessa även bör följas, vad avser uppförande av staket/plank likt detta.

Komplementbyggnaden har en byggnadsarea på 30 kvm och placeras i sin helhet på mark som inte får bebyggas, på fastigheten Aspen 2. På fastigheten finns sedan tidigare ett enbostadshus som innehar ett kulturhistoriskt värde B, vilket ställer krav på eventuell tillkommen bebyggelse på fastigheten, vad avser utformningen bland annat. Det befintliga bostadshuset på fastigheten är placerad på mark som är avsedd för bostäder enligt detaljplanen. Vidare i detaljplanen får inte uthus eller andra gårdsbyggnader uppföras, om inte nämnden finner skäl till att göra undantag, om uthuset eller gårdsbyggnadens huvudfunktion inte finns att inrymma i bostadshuset. I det här fallet är den totala byggnadsarean för komplement-byggnaden 30 kvm. Av dessa 30 kvm avses ca 5,8 kvm utgöras av förråd och ca 4,2 kvm cykelparkering under tak, totalt 10 kvm. Resterande 20 kvm avses utgöras av en möblerad del, typ uterum, där det dessutom avses installeras en kamin. Den huvudsakliga användningen, dvs 2/3 av komplementbyggnadens totala area bedöms då utgöras av utrymme som kan inrymmas i bostadshuset. De 10 kvm som innefattar förråd och cykelparkering under tak, bedöms kunna förläggas på mark på fastigheten Aspen 2, som är avsedd för bebyggelse.

Med grund i ovan anförda görs bedömningen, att det inte är nödvändigt att uppföra ett så högt plank och i den omfattningen, vad avser längd, på mark som inte får bebyggas, och att det befintliga staketet som finns på fastigheten idag, kan bytas ut till ett staket, som är inom de rekommenderade angivna höjderna, enligt Alingsås kommuns riktlinjer som Trafik- och planering hänvisar till, för att räknas som ett staket, och att staketet kan ges en tidstypisk utformning för att smälta in i den kulturhistoriska miljön, som området omfattas av. Bedömningen vad avser komplementbyggnaden är att mer än 2/3 av komplementbyggnadens totala area avses utgöras av utrymme som kan inhysas i bostadsbyggnaden och den återstående delen, 10 kvm, vilket avses utgöras av förråd och cykelparkering kan förläggas på mark som enligt detaljplanen får bebyggas. Därmed bedöms inte komplementbyggnaden avse ett sådant undantag, som nämnden enligt detaljplanen kan besluta undantag på, vad avser uthus eller annan gårdsbyggnad. Sammantaget bedöms inte de sökta åtgärderna vara av begränsad omfattning och inte heller nödvändiga för att området skall kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt enligt 9 kap. § 31 b PBL.

9 kap § 31 d, PBL, bedöms inte aktuell för de sökta åtgärderna, då det enligt Samhällsbyggnads ärendehanteringssystem inte kan återfinnas att liknande avvikelser ha godtagits tidigare.

Ekonomisk bedömning

Ej aktuellt

Förslag till beslut

Avslag med stöd av 9 kap 30 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Avgiften för **avslaget** är 3 919 kr i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Avgiften för **eventuellt beviljat bygglov** är 13 265 kr i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Faktura sänds separat.

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.

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).

Beslutet kan överklagas. Se bilaga *"Hur man överklagar"*.

Handlingar som tillhör beslutet

<u>Benämning</u>	<u>Ankomststämplad</u>
Ansökan	2021-03-16
Nybyggnadskarta (2 st)	2021-03-16
Fasadritning med marklinjer	2021-03-16
Planritning	2021-03-16
Fasadritning plank	2021-03-16

Bilagor

<u>Benämning</u>	<u>Ankomststämplad</u>
Yttrande Trafik- och planering	2021-03-25
Yttrande sökande	2021-04-27
Yttrande Bebyggelseantikvarie	2021-05-04
Yttrande sökande	2021-05-05
Yttrande sökande	2021-05-07
Yttrande Aspen 2	2021-04-30
Yttrande Aspen 2	2021-05-11

Beslutet ska skickas till

Sökanden; Akten.

Vid eventuellt bygglov: Sökande; *Grannar fk* (Aspen 3, Sörhaga 1:27); Byggnadsantikvarie (AK) fk, Remissinstans Trafik- och planering fk, PoIT, Akten

Sophia Cohen
Bygglovschef

Ann Hiljanen Linder
Bygglovhandläggare

