

Datum: 2021-06-29
Handläggare: Henrik Wüst
Direktr:
Diariernr: 2021.025 SBN

Samhällsbyggnadsnämnden

Bygglov Tillbyggnad med takkupor och inreda lägenheter på vind SKEPPAREN 18 (2020-950)

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom 2020-11-28 och avser bygglov för tillbyggnad med takkupor och inreda lägenheter på vind på fastigheten SKEPPAREN 18.

Länk till webkartan:

<http://karta.alingsas.se/?m=alingsaskartan&x=182171.62293730155&y=6423084.022613432&z=9&l=222>

Åtgärden innebär att man uppför 5 st. takkupor på det södra takfallet och 2 st. på det norra. Översta plan i byggnaden inreds med 2 st. lägenheter med en sammanlagd bruttoarea om 176 kvm. 7st takfönster tillkommer.

Fastigheten ligger inom detaljplan A44, Kv. Skepparen mm, lagakraft 1978-04-24 och området är reglerat med bestämmelsen BFII. Detaljplanen visar att området ska användas till bostäder och reglerar i övrigt byggnadsarean till max 180 m², tillåten byggnadshöjd till 7,6 m, antal våningar till 2 samt att vind inte får inredas. På fastigheten finns prickade områden, mark som inte får bebyggas.

Byggnaden är inte särskilt utpekad som kulturhistoriskt värdefull men är uppförd innan 1920. Sådana byggnader bör betraktas som särskilt värdefulla om man inte kan motivera varför de inte ska anses vara det. Bedömningen är därmed att byggnaden ska ses som särskilt värdefull.

Ärendet behandlades av Samhällsbyggnadsnämnden 2021-02-22 och beslut togs om att återremittera ärendet för att de ytterligare utredningar som behöver göras inför ett eventuellt beviljande skulle kunna göras.

Yttrande

Ärendet har remitterats till Alingsås kommuns bebyggelseantikvarie som 2021-05-12 inkom med ett yttrande, se bifogat remissvar. I korthet är kommentarerna dessa: *Det bästa, ur ett antikvariskt hänseende, är självklart att återskapa de takkupor som fanns före vindsbranden samt före 1977, som på den ursprungliga ritningen från 1911. Nya takkupor ska vara anpassade i storlek och utformning till den tidstypiska gestaltningen av byggnaden. Takfönster bör undvikas i det övre takfallet mot Hemvägen, men kan godkännas inåt gården.*

Sökande har delgetts remissvaret.

Ärendet har remitterats Räddningstjänsten som inte yttrat sig då de behöver en Brandskyddsbeskrivning eller motsvarande dokumentation för att kunna yttra sig i ärendet. Ny remiss skickas om samråd inför startbesked skulle bli aktuellt.

Med anledning av avvikelser från detaljplanen har berörda underrättats om ansökan och getts tillfälle att yttra sig (enligt 9 kap. 25 § PBL). Ägare av fastigheterna Kristineholm 1:1, Skepparen 5, Skepparen 6, Skepparen 17 och Skepparen 19 har bedömts vara berörda.

Sakägarintyg, utan invändningar mot den ansökta åtgärden, Skepparen 6 (en ägare) och Skepparen 19. Se bilagor.

Bedömning

För att bygglov ska kunna ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan ska utgångsläget vara planenligt. Det är både den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser som ska stämma överens med detaljplanen. Det finns dock vissa undantag från detta krav.

Om kravet på planenligt utgångsläge inte är uppfyllt, kan bygglov i vissa fall ges ändå. Det beror på att det finns tre undantag från kravet på planenligt utgångsläge. Undantagen är

- undantag för vissa åtgärder

Åtgärder som är undantagna är att inreda ytterligare bostad, färga om byggnaden,

byta fasadbeklädnad, byta taktäckningsmaterial, och andra ändringar av byggnaden som avsevärt påverkar dess yttre utseende. Då denna åtgärden innebär en volymökning kan den inte anses falla under någon av åtgärderna.

- avvikelser har godtagits i en tidigare bygglovsprövning eller fastighetsbildning

Några sådana beslut har inte tagits. Då det ursprungliga lovet gavs var det en äldre plan som gällde och då aktuell plan antogs blev byggnadens placering planstridig då i princip hela byggnaden hamnade på prickad mark, mark som inte får bebyggas.

- avvikelser kan förklaras som en godtagen avvikelse.

Enligt 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, kan bygglov ges för en

åtgärd som avviker från gällande områdesbestämmelser om avvikelsen är förenlig med detaljplanens syfte under förutsättning att avvikelsen är liten. Avvikelserna kan inte, var för sig och/eller sammantaget bedömas som små.

Våningsantal

Byggnadshöjden överstiger de tillåtna 7,6 meter med 2,1 meter, ca 28% vilket inte kan bedömas som en liten avvikelse.

Enligt 1 kap. 4 § andra stycket PBL ska en vind anses vara en våning om ett bostadsrum eller en arbetslokal kan inredas i utrymmet och byggnadshöjden är mer än 0,7 meter högre än nivån för vindbjälklagets översida. Innan åtgärden är byggnadshöjden 9,1 meter och höjden för vindbjälklaget 7,5 meter men då den inte är inredd så räknas den inte som våning. Om åtgärden vidtas kommer översta planet inredas och då räknas som våning. Byggnaden får därmed tre våningar.

Även upplevelsen av byggnaden med åtgärden är att räkna som våning. Utan takkuporna upplevs översta delen av byggnaden som en vind men med takkupor och takfönster med stora glasytor och vertikala fasadytor, upplevs byggnaden som att den har tre våningar.

Det innebär att det enligt detaljplanen tillåtna antalet våningar kommer att överskridas. Detta kan inte anses som en liten avvikelse enligt 9 kap. 31 b § PBL.

Planen medger att vinden inreds till 1/3 men åtgärden innebär att hela vinden inreds vilket inte kan ses som en liten avvikelse.

Sökande hävdar att vindsvåningen tidigare använts som bostadsutrymme men då det inte medgetts något lov för detta får det anses som att användningen inte har legaliserats och därför inte varit tillåten.

Byggnaden nämns i planbeskrivningen och bedöms där "kunna underhållas och till vidare leva kvar". Det får tolkas som syfte med planen är att inte tillåta att vinden inreds på denna byggnad. Det får därför tolkas som att den sökta åtgärden strider mot syftet med planen.

Förbud mot förvanskning

Enligt plan- och bygglagen 8 kap 13 § får en byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt inte förvanskas.

Enligt 17 §: Ändring av en byggnad och flyttning av en byggnad ska utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar till vara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden.

Av Alingsås kommuns bebyggelseantikvaries yttrande framgår att takfönster bör undvikas i det övre takfallet mot Hemvägen, men kan godkännas inåt gården.

Sökande har inte tagit bort takfönstren mot Hemvägen i sin ansökan.

Åtgärden bedöms därför inte vara förenlig med bestämmelsen i 8 kap. 13 och 17 §§ PBL.

Tillgänglighetskravet

Kravet på tillgänglighet i 8 kap. 1 § 3 PBL (2010:900) är närmare preciserat i Boverkets byggregler (BFS 2011:6). Där framgår det att rum i enskilda bostäder ska vara tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelseförmåga. Även om tekniska egenskapskrav inte prövas ska det i ansökan om bygglov visas att lägenheterna som tillskapas är tillgängliga och användbart för personer med nedsatt rörelseförmåga.

Plan- och byggförordningen 3 kap 18 §: Om det behövs för att en byggnad enligt 8 kap. 1 § 3 plan- och bygglagen ska vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga, ska byggnaden vara försedd med en eller flera hissar eller andra lyftanordningar.

Trots första stycket behöver en bostad inte vara tillgänglig genom en hiss eller annan lyftanordning, om byggnaden har färre än tre våningar. Vid tillämpningen av detta stycke ska med våning jämföras vind där det finns en bostad eller huvuddelen av en bostad.

Sökande yrkar att det finns synnerliga skäl med hänsyn till ändringens omfattning och byggnadens förutsättningar, att åtgärden medför att en särskilt värdefull byggnad enligt 8 kap. 13 § PBL förvanskas. Detta tas upp som ett exempel under Allmänt råd i Boverkets byggregler (BBR) 3:513.

Avståndet från entréer till säsongsförråd är mer än de 25 meter. Förrådets storlek har inte angetts men bedöms vara mindre än de 8,4 kvm som krävs. För de andra lägenheterna i krävs ytterligare plats.

Sökande yrkar att det är inom gränsvärdet och anser att det vore fördelaktigt att kunna utnyttja befintlig byggnad.

Bygg-och miljöavdelningen bedömer att de synnerliga skälen inte är giltiga då det genom en planändring skulle vara möjligt att utreda och skapa förutsättningar för ett beslut utan avvikelser. En tillbyggnad som anpassats till befintlig byggnad inrymmande hiss hade varit möjlig genom en sådan planändring. Även förutsättning att bygga större och närmre förråd skulle då kunna skapas. Idag skulle en sådan tillbyggnad vara planstridig.

Sammanfattning

Sammanfattningsvis bedömer Bygg-och miljöavdelningen att det sökta åtgärden inte är förenlig med detaljplanen i fråga om byggnadshöjd och våningsantal. Avvikelseerna är inte sådana att de utgör en liten avvikelse från detaljplanen enligt 9 kap. 31 b § PBL, vare sig enskilt eller vid en sammantagen bedömning.

Vidare bedöms åtgärden inte vara förenlig med bestämmelsen i 8 kap. 13 och 17 §§ PBL.

Slutligen bedömes åtgärden strida mot kravet på tillgänglighet i 8 kap. 1 § PBL. Detta medför att det saknas förutsättningar för att ge bygglov

En planändring bedöms vara ett bättre alternativ för att utreda förutsättningar och ändringar i planen som behövs för de åtgärden man söker lov för. Förbudet om förvanskning innebär inte att man inte får göra tillbyggnader utan att de anpassas till det befintliga så att det inte blir en förvanskning.

Det får anses anmärkningsvärt att man vill göra åtgärder som inte överensstämmer med den ursprungliga byggnadens utseende, ex. takfönster och större takkupor, men vill göra avsteg från tillgänglighetskraven med hänvisning till att det då inte blir som den ursprungliga byggnaden.

Då förutsättningar saknas för att meddela bygglov för sökt åtgärd ska ansökan om bygglov avslås.

Ekonomisk bedömning

Ansökan bedömdes komplett 2021-05-31. Beslut om bygglov ska tas inom tio veckor från detta datum, vilket medför att sista datum för beslut är 2021-08-09. Byggnadsnämnden får besluta att förlänga tidsfristen för att avgöra ett ärende om lov eller förhandsbesked om det är nödvändigt på grund av handläggningen eller utredningen i ärendet. Tidsfristen får dock bara förlängas en gång, med tio veckor. Vid eventuell förlängning ska beslut tas senast 2021-10-18. Om inte beslut tas inom denna tidsperiod kommer avgiften för bygglovet att reduceras med en femtedel per påbörjad vecka efter det att tidsfristen överskridits.

Förslag till beslut

Alternativ 1

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

Avgift

Avgiften för avslag av bygglovet är 7 398 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura sänds separat

Handlingar som tillhör beslutet

Benämning

Ansökan	2020-11-28
Projektbeskrivning	2020-11-28
Skrivelse	2020-11-28
Fasad/plan/sektionsritning	2021-05-19
Översiktskarta	2021-05-19
Remissvar från Bebyggelseantikvarie	2021-05-12
Anmälan om kontrollansvarig	2021-05-19
Yttrande från sökande	2021-05-31
Yttrande från sökande	2021-06-10

Ankomststäm

Upplýsningar

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

Exp: Sökanden

Alternativ 2

Utsedd kontrollansvarig är Toni Schmidt, Viktoriagatan 8, ALINGSÅS. K-behörighet.

SC0533-16 (RISE Certifiering). Giltig t o m 2021-11-27.

Avgift

Avgiften för lovet är 31 763 kr, i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Tidsfristen började löpa då ansökan bedömdes vara komplett 2021-05-31. Beslut om lov fattades 2020-07-26. Vilket innebär att lagstadgade tidsfrister för handläggningen har hållits. Avgiften har inte reducerats med stöd av 12 kap. 8 a § plan- och bygglagen (2010:900).

Faktura sänds separat.

Upplýsningar

Tekniskt samråd ska hållas. Beträffande tidpunkt, kontakta kommunens byggnadsinspektör Håkan Söderberg på telefon 0322- 61 62 73 eller hakan.soderberg@alingsas.se.

De tillkommande lägenheterna klarar inte kraven tillgänglighet enl. 8 kap. 1 § 3 Plan- och bygglagen, 3 kap. 4 och 18 §§ Plan- och byggförordningen (PBF), 3:142, 3:144, 3:148, 3:23 Boverkets byggregler (BBR) och svensk standard (SS) SS-EN 81-70, SS- 914221:2006. Hiss saknas, avståndet mellan entréer och säsongsförråd är för stort och storleken på förrådet är för litet. Redovisning hur dessa krav uppfylls ska redovisas inför tekniskt samråd och innan startbesked utfärdas.

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.

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).

VA-anläggningsavgift för tillkommande lägenheter tillkommer enligt gällande Va-taxa.

Beslutet om bygglov och/eller avgiften kan överklagas. Se bilaga "*Hur man överklagar*".

Beslutet ska skickas till

Sökanden; Kontrollansvarig; Grannar fk (Kristineholm 1:1, Skepparen 5, Skepparen 6, Skepparen 17 och Skepparen 19); Byggnadsinspektör (HS), GIS fk, Byggnadsantikvarie (AK) fk, Räddningstjänsten fk, Kretsloppsavdelningen fk, PolT.

Sophia Cohen
Bygglovschef

Henrik Wüst
Bygglovshandläggare