

Datum: 2021-09-27
Handläggare: Patrik Mårtensson
Direktnr:
Diariernr: 2021.306 SBN

Samhällsbyggnadsnämnden

Bygglov för tillbyggnad av flerfamiljshus NORDEN 2 2021-192

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom 2021-03-04 och avser Bygglov för tillbyggnad av flerfamiljshus på fastigheten NORDEN 2. Åtgärden avser att inreda ytterligare 6 lägenheter på vindsvåningen med 3st takkupor i fasad mot norr med en gemensam bredd på 13,82 meter och 4st takkupor i fasad mot söder med en gemensam bred på 13.26 meter. Byggnadshöjden utan takkuporna är 10,57 meter och med takkuporna är byggnadshöjden ca 11,6 meter. Bruttoarean för åtgärden är 264m². Samhällsbyggnadsnämnden har tidigare beviljat bygglov, 2019-10-21 för liknande åtgärder med inredande av ytterligare bostäder på vinden och gick emot tjänstemannaförslaget som var avslag. Ärendet överklagades till Länsstyrelsen som upphävde beslutet och återförvisade ärendet till nämnden för fortsatt handläggning. Ärendet var uppe för beslut om avslag 2021-07-26 i Samhällsbyggnadsnämnden. Beslut fattades av Samhällsbyggnadsnämnden med beslutsparagraf § 120 2021.306 SBN, att ärendet återremitteras för beredning inför ett eventuellt positivt besked.

Förutsättningar

Fastigheten ligger inom detaljplan A473 och A473Ä, området är reglerat med bestämmelsen BIII, v, b1, Detaljplanen visar att området ska användas till bostadsändamål och reglerar i övrigt: vind får inredas, takkupor och takfönster får anordnas på ett sådant sätt att de anpassas till originalutförande, takkupor får utan hinder av byggnadshöjd som högst uppta en sammanlagd bredd av 30 % av underliggande fasads längd. Fasadens längd är 27,65 meter och tillåten bredd enligt detaljplanen är därmed 8,3 meter. Tillåten byggnadshöjden är 9,6 meter. Med anledning av befintlig byggnadshöjd på 10,57 meter innebär detta att byggnadsverket har ett planstridigt utgångsläge.

Yttranden

Med anledning av beslut fattat av Samhällsbyggnadsnämnden 2021-07-26 avseende att ärendet har återremitterats till Samhällsbyggnadsförvaltningen och 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 Norden 1, Norden 3, Centrum 1:16, Centrum 1:17 och hyresgäster enligt bilaga har bedömts vara berörda.

Sakägarintyg, utan invändningar mot den ansökta åtgärden, finns från lägenhetsinnehavare för Östra Ringgatan 2 A Lgh 1101.

Inga övriga berörda sakägare och grannar har inkommit med några synpunkter.

En bedömning av ärendet har gått ut till sökanden 2021-05-05 med bedömningen att bygglov inte kan beviljas med nuvarande utformning, men med redovisad möjlighet att ändra ansökan så att bygglov kan beviljas.

Sökandens representant har 2021-06-08 inkommit med skrivelse där sökanden vill att inlämnad ansökan ska prövas i befintligt skick i Samhällsbyggnadsnämnden.

Bedömning

Längden på de sökta takkuporna strider mot detaljplanens tillåtna 8,3 meter.

Takkuporna på norra sidan är 5,52 meter längre än vad detaljplanen tillåter och medför därmed 66% större längd än vad detaljplanen tillåter.

Takkuporna på södra sidan är 5,96 meter längre än vad detaljplanen tillåter och medför därmed 60% större längd än vad detaljplanen tillåter.

Samhällsbyggnadskontoret gör bedömningen att takkupornas längd avviker i för hög grad för att kunna betraktas som en liten avvikelse, enligt PBL 9 kap 31 b § p.1.

Nämnden kan med stöd av 13 punkten i övergångsbestämmelserna till PBL förklarat att byggnadshöjden för den befintliga byggnaden på fastigheten Norden 2 skall anses utgöra en sådan avvikelse som avses i första stycket 9 kap 30 §1 b. En sådan förklaring får avse endast mindre avvikelser från planen enligt 17 kap. 18 a § ÄPBL.

Samhällsbyggnadskontorets bedömning är att aktuell avvikelse som redan finns avseende byggnadshöjden på befintlig byggnad (10,57 meter enligt ritningsmaterialet mot tillåtna 9,6 meter) avviker i för hög grad för att kunna betraktas som en liten avvikelse.

Paragrafen enligt PBL 9 kap 31 c § är inte aktuell eftersom genomförandetiden för detaljplanen inte har gått ut.

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 takkupornas längd 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 bedöms inte åtgärden vara av begränsad omfattning eller inte heller nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt.

Vid ändring av detaljplanen, A 473 Ä, Vindsvåningar vid Drottninggatan, med syftet att tillåta vindsinredning, har bedömning gjorts att det är möjligt att inreda vinden inom befintlig takkonstruktion.

Samhällsbyggnadskontorets bedömning är att avvikelserna inte kan ses som små, vid en samlad bedömning av tidigare avvikelser och för nya avvikelser är avvikelserna sådana att de inte kan godtas som liten avvikelse. Något annat skäl för att godta avvikelserna har inte framkommit. Det finns därmed inte förutsättningar att ge det sökta bygglov. Bygglov ska därmed avslås.

Ekonomisk bedömning

Ansökan bedömdes komplett för avslag 2021-04-13. Beslut om bygglov ska tas inom tio veckor från detta datum, vilket medför att sista datum för beslut är 2021-06-22.

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 2021-08-31. Om inte beslut tas inom denna tidsperiod kommer avgiften för bygglov att reduceras med en femtedel per påbörjad vecka efter det att tidsfristen överskridits. Efter 2021-10-05 utgår full reduktion av avgiften för bygglov.

Förslag till beslut

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

Avgift

Avgiften för avslaget är 10 270 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 startbesked och 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 2021-04-13. Beslut om avslag fattades 2021-10-25. Detta innebär att den lagstadgade tidsfristen för handläggningen på 10 + 10 veckor har överskridits med mer än 5 veckor.

Reduktionen blir: $9\,710/5 \times 5 = 9\,710$ kr.

Avgift för arkivering tas ut med 560 kr (reduceras ej enligt 12 kap. 8 a § PBL).

Avgift efter reduktion, med kostnad för arkivering: 560 kr.

Faktura sänds separat.

Handlingar som tillhör beslutet

<u>Benämning</u>	<u>Ankomststämplad</u>
Ansökan	2021-03-04
Planritning	2021-03-04
Planritning	2021-03-04
Planritning	2021-03-04
Sektionsritning	2021-03-04
Sektionsritning	2021-03-04
Fasadritning	2021-03-04
Fasadritning	2021-03-04
Situationsplan	2021-04-13
Fasadritning	2021-04-13
Anmälan om kontrollansvarig	2021-04-13
Epostmeddelande	2021-04-13

Beslutet ska skickas till

Exp: Sökanden; Kontrollansvarig (KA@antonschmidt.se)

Sophia Cohen
Enhetschef Bygglovsenheten

Patrik Mårtensson
Bygglovshandläggare

Sophia Cohen, Godkännare tjänsteskrivelse, 2021-10-05