

Datum: 2022-02-18
Handläggare: Patrik Mårtensson
Direktnr:
Diariernr: 2022.065 SBN

Samhällsbyggnadsnämnden

Bygglov nybyggnad av kontorsbyggnad HINDEN 7 (VÄSTRA LÅNGGATAN 11) (2021-607)

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom 2021-07-08 och avser Bygglov för nybyggnad av kontorsbyggnad med underbyggt garage på fastigheten HINDEN 7 (VÄSTRA LÅNGGATAN 11).

Länk till webkartan:

<https://karta.alingsas.se/?m=alingsaskartan&x=181189.6212716319&y=6423359.14117854&z=9&l=222>

Huvudbyggnaden består av 2 plan och underbyggt garage. Redovisad byggnadsarea för kontorsbyggnad är 840m² och bruttoarean är 2520m². Totalhöjden är + 74,90. Varierad fasadbeklädnaden med grön fibercementskiva, kulör NCS S 4020-G50Y och med ljusgrön fibercementskiva, kulör NCS S 5005-G80Y. Takbeläggning i svart papp. Plåtarbete/karmar/Stuprör: Svart NCS S9000-N.

Komplementbyggnad i form av miljöhus placeras på fastighetens södra del med en byggnadsarea och bruttoarean på 12,35m². Fasadbeklädnad med grön fibercementskiva, kulör NCS S 4020-G50Y. Takbeläggning i svart papp. Plåtarbete: Svart NCS S9000-N.

Tillfart till fastigheten sker från Västra Långgatan och garaget nås via ramp på byggnaden västra långsida och innehåller 19 p-platser. Utvändigt finns redovisat 5 p-platser varav 1 parkeringsplats för rörelsehindrade. Totalt är det redovisat 24 p-platser.

Förutsättningar

Fastigheten ligger inom detaljplan DP 211 och området för huvudbyggnad är reglerat med bestämmelsen K, e1, v1, f1, f2, f3 och b1. Detaljplanen visar att området ska användas till Kontor och reglerar i övrigt högsta totalhöjd till + 74,9 och tillåten taklutning till 30°. Största byggnadsarea är 2/3 av fastigheten, dock högst 840m². På fastigheten finns prickade områden, mark som inte får bebyggas och korsmark, marken får endast förses med komplementbyggnad.

Av utformningsbestämmelse f1 framgår: Det ska finnas en tydlig uppdelning mellan flera huskroppar, sammankopplade med en uppglasad volym. Byggnadsarean för varje enskild huskropp får uppgå till högst 150m². Huskropparnas volym ska förhålla sig till kulturmiljön Sörhaga.

Av utformningsbestämmelse f2 framgår: Huskropparnas tak ska vara sadeltak (med takås i huskropparnas längdriktning).

Gällande parkeringsnorm för kontorsparkering utanför stadskärnan är 25 p-platser/1000 kvm bruttoarea

Yttranden

En bedömning av ärendet har gått ut till sökanden 2021-09-17 med bedömningen att bygglov inte kan beviljas med nuvarande utformning, men med redovisad möjlighet att ändra ansökan så att bygglov kan beviljas.

Sökanden har 2022-02-04 kommit med ett yttrande och handlingar och önskar att inlämnad ansökan ska prövas i befintligt skick av Samhällsbyggnadsnämnden.

Bedömning

Av detaljplanens bestämmelse f1, framgår det att det ska finnas en tydlig uppdelning mellan flera huskroppar sammankopplade med en uppglasad volym och att byggnadsarean för varje enskild huskropp får uppgå till högst 150m².

Av inlämnade handlingar redovisas byggnaden som en enda stor homogen byggnadskropp med stora långa fasader på upp till 41 meter och med en byggnadsarea på 840m².

Det går inte särskilja några enskilda huskroppar och inte heller att dessa huskroppar är sammankopplade med en uppglasad volym.

Det framgår även av detaljplanens bestämmelse f1, att huskropparnas volym ska förhålla sig till kulturmiljön Sörhaga.

Stadsdelen Sörhaga har en småskalig byggnation avseende bostadshus och huvuddelen av dessa byggnader är i en eller två våningar och har en byggnadsarea på mellan 100-160m².

Ansökan redovisar inga enskilda huskroppar med en byggnadsarea på högst 150m², och förhåller sig därmed inte till den volymen som planbestämmelsen f1 anger för att förhålla sig till kulturmiljön Sörhaga.

Av inlämnat ritningsunderlag kan det konstateras att det finns ingen tydlig uppdelning mellan huskroppar och heller ingen tydlig redovisning av huskropparnas enskilda byggnadsarea. Redovisat förslag är en enda stor huskropp utan tydlig uppdelning och det finns heller ingen tydlig sammankoppling med uppglasad volym.

Det är redovisat 1680m² bruttoarea för kontorsändamål, vilket motsvarar ett parkeringsbehov på 42 p-platser och redovisat är 24 p-platser. Det saknas därmed 18 p-platser för att parkeringsnormen ska vara uppfylld.

Åtgärden strider därmed mot detaljplanens bestämmelser och avvikelserna bedöms som så stora att de inte kan ses som en liten avvikelse i lagens mening enligt PBL 9 kap. 31b §.

Paragrafen enligt PBL 9 kap. 31 c § är inte aktuell för bedömning eftersom genomförandetiden för detaljplanen fortsatt löper.

Med anledning av ovanstående finns inte förutsättningar för att lämna ett positivt bygglovsbeslut och ansökan om bygglov ska därmed avslås.

Ekonomisk bedömning

Ansökan bedömdes komplett för avslag 2022-02-04. Beslut ska tas inom tio veckor från detta datum, vilket medför att sista datum för beslut är 2022-04-15. 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 2022-06-24. Om inte beslut tas inom denna tidsperiod kommer avgiften att reduceras med en femtedel per påbörjad vecka efter det att tidsfristen överskridits.

Förslag till beslut

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

Avgift

Avgiften för avslag är 63 062 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. 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 2022-02-04. Beslut om avslag fattades 2022-03-21. Detta innebär att den lagstadgade tidsfristen för handläggningen på 10 veckor inte har överskridits.

Faktura sänds separat.

Handlingar som tillhör beslutet

<u>Benämning</u>		<u>Ankomststämplad</u>
Fasad- och sektionsritning	A-40-3-103	2022-02-04
Sektionsritning	A-40-2-102	2022-02-04
Ritningsförteckning		2022-02-04
Situationsplan	A-01-1-100	2022-02-04
Planritning	A-40-1-130	2022-02-04
Situationsplan-va		2022-02-04
Fasadritning	A-40-3-102	2022-02-04
Planritning	A-40-1-120	2022-02-04
Fasadritning	A-40-3-101	2022-02-04
Planritning	A-40-1-110	2022-02-04
Sektionsritning	A-40-2-101	2022-02-04
Planritning	A-41-1-001	2022-02-04
Marksektionsritning	A-40-2-103	2022-02-04
Yttrande		2022-02-04
Färgsättningsbeskrivning		2021-08-27
Nybyggnadskarta		2021-07-02

Upplysningar

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

Bilagor

Bilaga 1- Ritningar och ev. övriga handlingar som ingår i beslutet

Bilaga 2 - Hur man överklagar

Beslutet ska skickas till

Sökanden

Sophia Cohen
Enhetschef bygglov

Patrik Mårtensson
Bygglovshandläggare