

Datum: 2022-03-21
Handläggare: Patrik Mårtensson
Direktr:
Diariernr: 2021.228 SBN

Samhällsbyggnadsnämnden

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

Ärendebeskrivning

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

Länk till webkartan:

<https://karta.alingsas.se/?m=alingsaskartan&x=180956.93196573431&y=6423544.955295918&z=9&l=222>

Ärendet har varit uppe för beslut 2021-06-14 avseende avslag i Samhällsbyggnadsnämnden. Ärendet återremitterades för beredning inför ett eventuell positivt besked. Sökanden har valt att ta bort staket/plank från ansökan och har haft en dialog med Samhällsbyggnadsförvaltningen om utformning av byggnaden.

Ansökan avser en komplementbyggnad på ca 30 kvm (4200*7100 mm) som avses placeras på den nordöstra delen av fastigheten Aspen 2. Komplementbyggnaden 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. Eldstad och rökkanal ska inte vara med i ansökan och reviderad ritning kommer att skickas in från sökanden.

Komplementbyggnaden placeras i sin helhet på punktprickad mark.

Fastigheten Aspen 2 har en tomtarea på 956 kvm.

Förutsättningar

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område och omfattas således av detaljplan A 70, (laga kraft 1939-06-09). Enligt detaljplanen är fastigheten Aspen 2 avsedd 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 inverkan omständigheter utan olägenhet kunna ske. Uthus får inte ha större byggnadsarea än 30m². 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.”

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

Yttrande

Berörda grannar har beretts möjlighet att inkomma med yttrande i ärendet och fastigheterna Sörhaga 1:27, Aspen 3, Hyacinten 14 och Hyacinten 15 har ansetts berörda. Sakägarintyg från fastighetsägare till Aspen 3 och Hyacinten 14 utan erinran finns. Fastighetsägare till Sörhaga 1:27 har inte inkommit med yttrande inom angiven tid.

Sakägarintyg från fastighetsägare till Hyacinten 15 med erinran finns. Fastighetsägarens synpunkt berör inte hanteringen av detta ärende och bedöms därmed inte vara någon erinran mot ärendet.

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 bebyggas 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 (30m²) på prickbetecknad mark, som enligt detaljplanen inte får bebyggas. Komplementbyggnaden placeras 1 m från fastighetsgräns till fastigheten Aspen 3.

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

Åtgärden som 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 därmed inte beviljas.

Frågan är om komplementbyggnaden kan anses utgöra en sådan liten avvikelse från detaljplanen, som är förenlig med detaljplanens syfte, eller 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 30m², placeras i sin helhet på mark som enligt detaljplanen inte får bebyggas, s.k. punktprickad mark och kan inte anses som en liten avvikelse och inte heller anses det vara av en begränsad omfattning enligt 9 kap. § 31 b p1, PBL.

Fråga kan då ställas om åtgärden 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.

Komplementbyggnaden har en byggnadsarea på 30m² och placeras i sin helhet på mark som inte får bebyggas. 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 komplementbyggnaden 30m². Av dessa 30m² avses ca 5,8m² utgöras av förråd och ca 4,2m² cykelparkering under tak, totalt 10 kvm. Resterande 20 kvm avses utgöras av en möblerad del, typ uterum. Den huvudsakliga användningen, dvs 2/3 av komplementbyggnadens totala area bedöms då utgöras av utrymme som kan inrymmas i bostadshuset. De 10m² som innefattar förråd och cykelparkering under tak, bedöms kunna förläggas på mark på fastigheten Aspen 2, som är avsedd för bebyggelse.

Bedömningen vad avser komplementbyggnaden är att 2/3 av komplementbyggnadens totala area avses utgöras av utrymme som kan inhysas i bostadsbyggnaden och den återstående delen, 10m², 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

Ansökan bedömdes komplett 2021-03-16. Beslut om bygglov ska tas inom tio veckor från detta datum, vilket medför att sista datum för beslut är 2021-05-25. 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 2021-07-03. 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

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

Avgift

Avgiften för avslaget är 6 730 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 2021-03-16. Beslut om lov fattades 2022-04-25. Detta innebär att den lagstadgade tidsfristen för handläggningen på 10 veckor har överskridits med mer än 5 veckor.

Reduktionen blir $6\ 170/5 \times 5 = 6\ 170$ kr.

Avgift för startbesked och 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>
Planritning	2021-11-11
Fasadritning	2021-11-11
Nybyggnadskarta	2021-03-16
Epostmeddelande	2022-03-18

Upplysningar

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

Exp: Sökanden;

Om Samhällsbyggnadsnämnden väljer att gå emot Samhällsbyggnads-förvaltningens förslag, gäller följande:

Avgift

Avgiften för lovet är 8 444 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 2021-03-16. Beslut om lov fattades 2022-04-25. Detta innebär att den lagstadgade tidsfristen för handläggningen på 10 veckor har överskridits med mer än 5 veckor.

Reduktionen blir: $6\,170/5 \times 5 = 6\,170$ kr.

Avgift för startbesked och arkivering tas ut med 2 274 kr (reduceras ej enligt 12 kap. 8 a § PBL).

Avgift efter reduktion, med kostnad för startbesked och arkivering: 2 274 kr.

Faktura sänds separat.

Handlingar som tillhör beslutet

<u>Benämning</u>	<u>Ankomststämplad</u>
Planritning	2021-11-11
Fasadritning	2021-11-11
Nybyggnadskarta	2021-03-16

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

Bilagor

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

Bilaga 3 - Hur man överklagar

Beslutet ska skickas till

Sökanden, Grannar fk (Aspen 3, Hyacinten 14, Hyacinten 15 och Sörhaga 1:27); GIS fk, Kretsloppsavdelningen fk, PoIT.

Sophia Cohen
Enhetschef Bygglovsenheten
tjänsteskrivelse, 2022-04-03

Patrik Mårtensson
Bygglovshandläggare
Sophia Cohen, Godkännare