

Yttrande LOV 2022-000429 Krönet 2

Vi har ansökt om bygglov för fastigheten Krönet 2 i Alingsås 2022-05-25. Huset vi vill uppföra har en byggnadsarea på 172,5 m² med 6 graders takvinkel. Fastighetens totala areal uppgår till 2172 m². På fastigheten finns ett befintligt garage om 79 m².

Flera närliggande fastigheter har erhållit godkänt bygglov efter prövning hos byggnadsnämnden där den sammanvägda avvikelsen varierar mot detaljplanen. Avvikelserna består bland annat i att bostadshus får ha en våning + antingen inredd vind eller suterrängvåning, att fasad skall vara av trä, att minsta respektive största takvinkel på huvudbyggnad och komplementbyggnad skall vara 18-30 grader och att största sammanlagda byggnadsarea skall vara 200 m².

Vi har ritat en lägre takvinkel än 18 grader. Detta för att klara max byggnadshöjd och att inte behöva spränga mer än nödvändigt och därmed minimera påverkan på naturen.

Huvudbyggnadens byggnadsarea är 172,5 m², vilket inte överstiger största tillåtna byggnadsarea. Nu finns redan ett stort garage på tomten och för att undvika avvikelse från detaljplanen skulle vi behöva överväga att riva befintligt garage, vilket ur miljö- och kostnadsperspektiv känns felaktigt.

För ovan nämnda avvikelser hänvisar vi till godkända bygglov för exempelvis fastigheterna Lövekulle 1:81 (2022-03-16), Lövekulle 1:54 och Lövekulle 1:51.

Ett annat perspektiv som kan prövas är att DP 63 "Detaljplan för Alingsås Lövekulle, Etapp 1 Alingsås kommun" (1999-05-10) delar in bebyggelseområdet i nio bostadskvarter, varav kvarteret Krönet blir ett område (Kv2). Vid upprättande av "Detaljplan för Alingsås, Bostäder vid Fritidsvägen" (2009-05-05) delas Kv2 i två delar där samtliga fastigheter i kvarteret Krönet som ritas med i den uppdaterade detaljplanen får en uppdaterad utnyttjandegrad som säger "För fastigheter som är 1500 m² och större får största sammanlagda byggnadsarea uppta en yta på 240 m². En huvudbyggnad inklusive komplementbyggnader, såsom garage och förråd, får uppföras inom samma fastighet."

Tre fastigheter i kvarteret Krönet omfattades inte i den uppdaterade detaljplanen, varav Krönet 2 är en av dessa som också överstiger 1500 m². Anledningen till varför Kvarteret Krönet delas upp framgår inte.

Att låta hela Kvarteret Krönet få samma förutsättningar avseende utnyttjandegrad för större fastigheter skulle göra att vår totala byggnadsarea skulle kunna ses som en mindre avvikelse (mindre än 5%).

Det är uppenbart att detta synsätt tillämpats för ändringen av detaljplan för fastigheten Klippan 4 i närliggande kvarter som vann laga kraft 2022-05-12.

Vi önskar att den sammanvägda avvikelserna för vårt bygglov kan godkännas utifrån ovanstående resonemang eller likställas med närliggande fastigheters godkännanden.

2022-07-11

Datum: 2022-07-12
Handläggare: Ann Linder
E-post: ann.linder@alingsas.se
Diarienummer: LOV 2022-000429

Bedömning av ärendet

KRÖNET 2 (SVALLÅSVÄGEN 113)

Bygglöv för nybyggnad av enbostadshus

Vi har granskat ert ärende och gör bedömningen att vi med nuvarande utformning inte kan bevilja lov.

Vi ser att det finns möjlighet för er att göra justeringar så att vi kan bevilja lov. Nedan finns förklaring till vår bedömning och förslag på ändringar för att uppfylla aktuella regler.

Ärendet

Förutsättningar

Fastigheten ligger inom detaljplan DP 63 Lövekulle, etapp 1 (Laga kraft 1999-05-10). Enligt detaljplanen är området avsett för bostäder. Endast friliggande hus får uppföras. Största sammanlagda byggandsarea per fastighet är 200 kvm, en huvudbyggnad samt garage eller förråd får uppföras inom angiven byggrätt. Minsta tomtstorlek är 1 800 m². Prikbetecknad mark får inte bebyggas. Bostadshuset skall placeras minst 4,5 meter från tomtgräns och gårdsbyggnad minst 1 meter från tomtgräns. Högsta tillåtna byggandshöjd är 5 meter för huvudbyggnaden och 3 meter för förråd och garage. För bostadshus är huvudsyftet med byggnadshöjden att det skall vara möjligt att uppföra huvudbygganden med en våning plus antingen inredd vind eller sutterängvåning. Taklutningen skall vara 18-30 grader. Enbart en lägenhet per fastighet är tillåtet. Fasaderna skall utgöras av trä. Vid tillbyggnad av äldre hus skall anpassning ske till husets nuvarade fasadmaterial.

Den sökta åtgärden avser nybyggnad av ett enbostadshus som uppförs med suterrängvåning med en byggnadsarea på 174 m². Byggnadshöjden är 4,95 meter ochnockhöjden 5,4 meter. Taklutningen är 6 grader. Fasaden består av stående träpanel i kulör S0500-N. Takbeklädnaden är svart papp (NCS S3000-N). V/A kommunalt samt lokalt omhändertagande av dagvatten. Infarten sker från Svallåsvägen. Uppvärmningen sker med bergvärme samt en kamin som komplement. Ventilationen utgörs av mekanisk frånluft med fönsterventiler.

Enligt ansökan avses det även uppföras en ca 1,7 meter lång stödmur med en krönhöjd på + 81,6.

Huvudbyggnaden placeras 4,5 meter från fastighetsgräns mot fastigheten Krönet 4, 10 meter från fastighetsgräns mot Lövekulle 1:55, 6 meter från fastighetsgräns mot fastigheten Lövekulle 1:54.

På fastigheten finns sedan tidigare ett befintligt garage med en byggnadsarea på 79 m².

Fastighetens totala area är 2172 m².

Beräkning av byggnadshöjd

Byggnadshöjden har beräknats genom att först bestämma om byggnaden ska ses som sammansatt eller inte. Därefter har den beräkningsgrundande fasaden, samt det dominerande fasadplanet bestämts, och till sist har det konstaterats varifrån höjden ska mätas.

Aktuell byggnad har inte en helt rektangulär form, men det finns en tydlig längsriktning parallellt med Svallåsvägen. Utbyggnaden mot sydväst har inte en sådan storlek, utformning eller gestaltning att den kan ses som en vinkelbyggnad. Förvaltningen anser därför att det inte finns skäl att betrakta byggnaden som sammansatt av flera delar vid beräkning av byggnadshöjden. Detta antagande stämmer med det resonemang som Mark- och miljööverdomstolen (MÖD) för i dom 2014-11-25 (P 1907-14).

För byggnader med en traditionell rektangulär planutformning – två långsidor och två gavlar – ska huvudregeln enligt Boverkets allmänna råd tillämpas vid fastställande av beräkningsgrundande fasad (se MÖD:s avgörande i mål nummer 8739-15). Gavlarna ska inte påverka höjdmättet. Den av långsidorna som bedöms ha störst allmänpåverkan ska väljas som beräkningsgrundande. Förvaltningen anser att fasaden mot sydväst, entréfasaden, är den beräkningsgrundande fasaden och är att betrakta som det dominerande fasadplanet med störst allmän påverkan.

Bedömning

Vi har efter en granskning av ert ärende kommit fram till följande:

Åtgärden strider mot detaljplanens bestämmelser och innebär ingen liten avvikelse från detaljplanens bestämmelser och har inte godtagits vid en tidigare prövning och innebär ingen liten avvikelse från detaljplanens bestämmelser (PBL 9:30, PBL 9:31 b).

Byggnadsverket stämmer inte överens med detaljplanen vad avser taklutningen samt att den högsta tillåtna byggnadsarean på fastigheten överskrids med 53 m². Den överskridna byggrätten på 53 m² innebär en avvikelse på 26,5 % och avvikelserna avseende taklutningen, en avvikelse på 33,3 %. Sammantaget utgör de båda avvikelserna en total avvikelse på 59,6 % och kan inte tillsammans ses som en liten avvikelse och åtgärden är inte heller av begränsad omfattning och nödvändig för att området skall kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt, enligt 9 kap. § 31b.

Enligt inkommen komplettering 2022-07-11 framförs följande;

"Vi har ansökt om bygglov för fastigheten Krönet 2 i Alingsås 2022-05-25.

Huset vi vill uppföra har en byggnadsarea på 172,5 m² med 6 graders takvinkel. Fastighetens totala areal uppgår till 2172 m². På fastigheten finns ett befintligt garage om 79 m².

Flera närliggande fastigheter har erhållit godkänt bygglov efter prövning hos byggnadsnämnden där den sammanvägda avvikelserna varierar mot detaljplanen. Avvikelserna består bland annat i att bostadshus får ha en våning + antingen inredd vind eller suterrängvåning, att fasad skall vara av trä, att minsta respektive största takvinkel på huvudbyggnad och komplementbyggnad skall vara 18-30 grader och att största sammanlagda byggnadsarea skall vara 200 m².

Vi har ritat en lägre takvinkel än 18 grader. Detta för att klara max byggnadshöjd och att inte behöva spränga mer än nödvändigt och därmed minimera påverkan på naturen.

Huvudbyggnadens byggnadsarea är 172,5 m², vilket inte överstiger största tillåtna byggnadsarea. Nu finns redan ett stort garage på tomten och för att undvika avvikelse från detaljplanen skulle vi behöva överväga att riva befintligt garage, vilket ur miljö- och kostnadsperspektiv känns felaktigt.

För ovan nämnda avvikelser hänvisar vi till godkända bygglov för exempelvis fastigheterna Lövekulle 1:81 (2022-03-16), Lövekulle 1:54 och Lövekulle 1:51. Ett annat perspektiv som kan prövas är att DP 63 "Detaljplan för Alingsås Lövekulle, Etapp 1 Alingsås kommun" (1999-05-10) delar in bebyggelseområdet i nio bostadskvarter, varav kvarteret Krönet blir ett område (Kv2). Vid upprättande av "Detaljplan för Alingsås, Bostäder vid Fritidsvägen" (2009-05-05) delas Kv2 i två delar där samtliga fastigheter i kvarteret Krönet som ritas med i den uppdaterade detaljplanen får en uppdaterad utnyttjandegrad som säger "För fastigheter som är 1500 m² och större får största sammanlagda byggnadsarea uppta en yta på 240 m². En huvudbyggnad inklusive komplementbyggnader, såsom garage och förråd, får uppföras inom samma fastighet."

Tre fastigheter i kvarteret Krönet omfattades inte i den uppdaterade detaljplanen, varav Krönet 2 är en av dessa som också överstiger 1500 m². Anledningen till varför Kvarteret Krönet delas upp framgår inte.

Att låta hela Kvarteret Krönet få samma förutsättningar avseende utnyttjandegrad för större fastigheter skulle göra att vår totala byggnadsarea skulle kunna ses som en mindre avvikelse (mindre än 5%).

Det är uppenbart att detta synsätt tillämpats för ändringen av detaljplan för fastigheten Klippan 4 i närliggande kvarter som vann laga kraft 2022-05-12.

Vi önskar att den sammanvägda avvikelserna för vårt bygglov kan godkännas utifrån ovanstående resonemang eller likställas med närliggande fastigheters godkännanden".

Samhällsbyggnad har gjort en översyn över ovan framförda och kommit fram till följande;

Fastigheten Lövekulle 1:81 har beviljats bygglov enligt 9 kap. 30 § PBL 2022-03-16. Enligt det beviljade bygglovet avses en bostadsbyggnad med en våning med inredd

vind och källare uppföras. Byggnadsarean är 199,5 m², byggandshöjd 5 meter och en takvinkel på 30 grader. Fastigheten Lövekulle 1:81 omfattas av samma detaljplan som Krönet 2. På samma fastighet har det 2022-06-09 beviljats rivningslov för enbostadshus samt garage.

Fastigheten Lövekulle 1:54 har beviljats bygglov enligt 9 kap. 30 § PBL 2017-12-11, § 170 SBN Dnr 2017.262. Fastigheten Lövekulle 1:54 omfattas av en annan detaljplan. DP 145 gäller för fastigheten. Detaljplanen säger att högsta tillåtna byggrätten är 200 kvm, placering av huvudbyggnad ska ske minst 4,5 m från tomtgräns. En våning eller antingen inredd vind eller sutterängvåning får uppföras. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 5 meter. Taklutning 18-30 grader. Ansökan avsåg enbostadshus med en våning och sutterängvåning med byggnadsarea på 209 m². Under sutterängvåningen anläggs en källare. Avvikelse på 9 kvm byggnadsarea bedöms som planenlig då detaljplanen är tvetydlig och inte ska tolkas som en avvikelse. Sökande har tolkat detaljplanens bestämmelse angående att energieffektiva byggnader får ha ytterligare 10 kvm byggnadsarea (Finns med i planbeskrivningen men ej på detaljplanen, därav tvetydighet).

Fastigheten Lövekulle 1:51 omfattas av detaljplan DP 145. Den sökta åtgärden avsåg ett enbostadshus med en byggnadsarea på 181 m² och ett garage på 59 m². Enligt beslutet framgår följande; *Planbestämmelsens byggnadshöjd överstigs något pga vald byggnadsstil. Garagetakets lutning understiger planbestämmelsen om minsta lutning om 18°. Del av altan kommer närmare än 4,5 meter åt tomtgräns mot Krönet 3. Plan- och byggkontoret tillstyrker sökt åtgärd. Avvikelsen från byggnadshöjd vid östra och norra fasaden betraktas som mindre på grund av tomtens storlek samt topografiska förhållanden. Möjligheten att ta ett arkitektoniskt grepp bidrar också till både helhet samt möjligheten att utnyttja tomten på ett förtjänstfullt sätt.* Beslutad enl ÄPBL 8:11. Avvikelsen från detaljplan bedöms som mindre avvikelse och detaljplanens syfte bedöms inte motverkas. Enligt detaljplanen där fastigheten Lövekulle 1:51 ingår gäller bestämmelse bostadsändamål, minsta tomtstorlek 1700 m². För fastigheter som är 1500 m² och större får största sammanlagda byggnadsarean uppta en yta på 240 m².

I nuvarande utformning kommer ärendet att lämnas till Samhällsbyggnadsnämnden med förslag på avslag av ansökan.

Förslag på ändring av er ansökan

Vi bedömer att det finns möjlighet att kunna godkänna utformningen på följande sätt:

Ändra bostadsbyggnadens utformning vad avser storlek och taklutning så att detaljplanens bestämmelser följs.

Alternativt att det befintliga garaget på fastigheten minskas i sin byggnadsarea för att i utbyte erhålla mer byggrätt till bostadshuset.

Fortsättning

Vi avvaktar en ändring av er ansökan enligt ovanstående förslag. Om det inte kommit in någon ändring inom 3 veckor från det här dokumentets utskriftsdatum. Dock senast 2022-08-02 kommer ärendet att avgöras i befintligt skick och ni

faktureras enligt gällande taxa. Om ni väljer att inte inkomma med några ändringar kommer ärendet att tas upp för beslut i Samhällsbyggandsnämnden där förvaltningen kommer föreslå beslut om avslag.

Om ni skickar in ändring enligt ovan fortsätter vi handläggningen. Ni kan välja att återta er ansökan, meddela er i så fall skriftligt eller med e-post till bygglov@alingsas.se. Återtagen ansökan faktureras enligt gällande taxa.

Om ni skickar in ändring enligt ovan fortsätter vi handläggningen.

Ni kan välja att återta er ansökan. Använd gärna vår e-tjänst "Meddelande till handläggare" för att lämna denna information. E-tjänsten kräver Bank-ID och nås via denna länk: <https://bygg.alingsas.se/>. Ni kan annars meddela er per post eller med e-post till bygglov@alingsas.se. Återtagen ansökan faktureras enligt gällande taxa.

SAMHÄLLSBYGGNAD

Ann Hiljanen Linder
Bygglovshandläggare Konsult

Skrivelse

Inledning

Efter dialog med handläggare för bygglovsärende med diarienummer: LOV 2022-000429 ombads vi inkomma med en skrivelse. Vi vill framföra följande.

Topografin på vår tomt med en höjdskillnad på drygt 10 meter mellan högsta och lägsta punkt är ganska utmanande för bebyggelse. En ca 15 år gammal garagebyggnad om 79 m², som är väl inpassad i terrängen med två bilplatser under marknivå och en övervåning ovanpå, gör det inte lättare att få till ett bostadshus för en familj. För närvarande används byggnaden som tillfällig bostad för familjen till dess huvudbyggnaden blir klar. Därefter blir den förråd och eventuellt gästrum. Ur ett hållbarhetsperspektiv vore en rivning av garagebyggnaden totalt förkastligt. Det är omöjligt att få till ett bostadshus som motsvarar tomtens kapacitet med en byggnadsarea på resterande 121 m².

Det hus vi behöver för vår familj har vi försökt anpassa väl till marknivåer och naturmiljö. Vi genomför en konsekvent och funktionell arkitektur med raka linjer och lågt sluttande tak. Det flacka taket minimerar också störningen på grannarnas utsikt och ger goda möjligheter att installera solceller på hela taket. Vi skapar tillfart till norra delen av tomten genom att anlägga en väg i östra tomtgränsen (mot Lövekulle 1:54). Vårt förslag strider inte mot detaljplanens intentioner, bra enfamiljsbostäder på rymliga tomter, och utgör en total byggnadsarea om 11,6 % av tomtens area.

Komplettering yttrande

I vårt yttrande pekade vi på ett antal fastigheter där avvikelser tillåtits utan att gå in på detaljer. Efter ert svar vill vi komplettera med följande:

Lövekulle 1:81

Fastigheten har ytterligare en byggnad om ca 30 m² som i bygglovet betraktas som ett befintligt Attefallshus. Huvudbyggnaden har en våning samt suterrängplan och inredd vind.

Lövekulle 1:54

Huvudbyggnaden har en våning, suterrängvåning, källare samt inredd vind. Byggnaden avviker också med fasad i puts istället för trä.

Lövekulle 1:51

Huset är byggt i tre etage samt att garagets taklutning (59 m²) är 6 grader.

Krönet 3

Vi observerar också att godkänt bygglov för Krönet 3 (2006-11-14) innehåller avvikelser från då gällande detaljplan (DP63) beträffande byggnadsarea, två hela våningsplan samt taklutning. Taklutning är inte nämnt som en avvikelse i bygglovet. Förstår vi rätt att taklutningen inte anses vara av betydelse när skälen inte är angivna eller motiverade i planbeskrivningen för DP63?

DP145

I vårt yttrande angav vi även att 3 av 19 tomter i kvarteret Krönet inte inkluderades vid skapande av DP145 (se Bilaga 1) som innebar att tomter större än 1500 m² tillåts ha en

byggnadsarea om 240 m² (16% av tomtarea). I vår bygglovsansökan utgör byggnadsarean 11,6% av tomten och är en mindre avvikelse på 5,4% mot 240 m². Vi kan inte föreställa oss att det skulle ligga i någons intresse att fastigheter i samma kvarter inte får samma förutsättningar.

Garage

Handläggaren föreslår att befintligt garage minskas i byggnadsarea för att i utbyte ge mer byggrätt. Vi föreslår i så fall att 30 m² av garagets byggnadsarea betraktas som ett Attefallshus i likhet med beviljat bygglov för Lövekulle 1:81. Detta för att undvika miljö- och kapitalförstörande rivning. Då motsvarar den nya byggnaden plus resterande del av garaget 223 m². En mindre avvikelse mot 200 m² och väl under 240 m² som gäller i angränsande detaljplan (DP145).

Avstyckning

Under första halvåret 2019 genomfördes en planprocess i syfte att möjliggöra en avstyckning av Krönet 2. I brev 2019-08-28 har dåvarande tf planchef Cecilia Sjölin föreslagit samhällsbyggnadsnämnden att godkänna "Ändring av DP 63 för fastigheten Krönet 2" som möjliggör delning av fastigheten i två med minsta tomtstorlek 1000 m². Detta skulle innebära två fastigheter med vardera 200 m² byggnadsarea på befintlig fastighet. Vi har inget behov eller önskan att dela fastigheten men tveklöst framgår att tjänstemännen bedömer att fastighetens storlek klarar en total byggnadsarea om 400 m². Ärendet utgick ur nämndens möte i september 2019 och avfördes av tillförordnade planchefen 2020-07-16 då tillfarten till norra delen av tomten inte var löst.

Summering

Vi menar att avvikelsen är att betraktas som mindre på grund av tomtens storlek samt topografiska förhållanden. Möjligheten att ta ett arkitektoniskt grepp bidrar också till både helhet samt möjlighet att utnyttja tomten på ett förtjänstfullt sätt.

2022-08-02