

Datum: 2021-04-21
Diarienummer: LOV 2020-001042

Ungdomsbostäder i Alingsås AB

Plangatan 22
44130 Alingsås

Bygglöv § D BI 2021-000385

Bygglöv med anmäld kontrollansvarig

**Ändring av Bygglöv (§ 60 2020.133 SBN) nybyggnad av flerbostadshus
FARKOSTEN 12 och FARKOSTEN 11**

Beslut

Bygglöv beviljas med stöd av 9 kap 30 och 31 b § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Utsedd kontrollansvarig är Toni Schmidt K-behörighet. SPSC0533-16 (SP). Giltigt t o m 2021-11-27.

Avgift

Avgiften för lovet är 36 986 kr, i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Tidsfristen började löpa då ansökan bedömdes vara komplett 2020-04-12. Beslut om lov fattades 2020-04-21 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). Avgiften är baserad på ändringens bruttoarea.

Faktura sänds separat.

Handlingar som ingår i beslutet

Benämning:

Ankomststämplad:

Yttrande	2021-01-08
Planritning	2021-01-08
Planritning	2021-01-08
Planritning	2021-01-08
Planritning	2021-01-08
Planritning	2021-01-08
Planritning	2021-01-08
Planritning	2021-01-08
Planritning	2021-01-08
Sektionsritning	2021-01-08
Sektionsritning	2021-01-08
Fasadritning	2021-01-08
Fasadritning	2021-01-08
Övrigt	2021-01-08
Färgsättningsbeskrivning	2021-01-08

DELEGATIONSBeslut

Situationsplan	2021-01-08
Övrigt	2021-01-08
Övrigt	2021-01-08
Utredning	2021-01-08
Miljöteknisk markundersökning	2021-01-08
Riskutredning	2021-01-08
Brandskyddsbeskrivning	2021-01-08
Utlåtande	2021-01-08
Intyg	2021-01-08
Anmälan om kontrollansvarig	2021-01-08
Reviderad ansökan	2021-01-08
Övrigt	2021-01-08
Ritningsförteckning	2021-01-08
Illustrationsplan	2021-01-08
Övrigt	2021-01-08
Fasad/plan/sektionsritning	2021-01-08
Fasad/plan/sektionsritning	2021-01-08
Planritning	2021-01-08
Planritning	2021-01-08
Planritning	2021-01-08
Planritning	2021-01-08
Annons kungörelse	2021-02-01
Yttrande	2021-02-15
Annons kungörelse	2021-02-16
Remissvar	2021-02-26
Yttrande	2021-03-01
Epostmeddelande	2021-04-16
Övrigt	2021-04-16
Bilaga	2021-04-21
Svar på remiss	2021-04-21

Upplysningar

Enligt 9 kap 42 a § PBL får ett beslut om att ge bygglov verkställas fyra veckor efter det att beslutet har kungjorts enligt 9 kap 41 a § PBL, även om det inte har fått laga kraft. Det innebär att åtgärderna inte får påbörjas innan dess.

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.

Ett bygglov upphör att gälla enligt 9 kap. 43 § PBL om den åtgärd som lovet avser inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag då beslutet vann laga kraft.

Åtgärden kräver tillstånd av eller anmälan till Miljöskydds enheten.

Tekniskt samråd ska hållas. Beträffande tidpunkt, kontakta kommunens byggnadsinspektör Håkan Söderberg på telefon 0322- 61 62 73.

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.

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.

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

Ärendebeskrivning

Ansökan avser ändring av bygglov § 60 2020.133 Bygglov nybyggnad av ett flerbostadshus på fastigheten FARKOSTEN 11 och FARKOSTEN 12.

Ändringen omfattar följande:

Ritning A-01-0-200 Lägenheter plan 4 justerade areor Bi area plan 4 borttagna BTA-area justerad på plan 4 Illustrationer justerade efter indragning på plan 4.

Ritning A-40-1-400 Fasad indragen en meter. Lägenhetsförråd i trapphall borttagna. Ny planlösning – 3 styck större lägenheter istället för 9 styck. Dörr ut till vänstra loftgången från trapphall borttagen. Utrymningstrapphus borttaget.

Ritning A-40-1-401 Fasad indragen en meter Lägenhetsförråd i trapphall borttagna. Ny planlösning Dörr ut till vänstra loftgången från trapphall borttagen.

Ritning A-40-1-402 Fasad indragen en meter. Ny planlösning. Utrymningstrapphus borttaget.

Ritning A-40-2-001 Höjd plan 4 samt byggnadshöjd justerade. Fasad indragen en meter.

Ritning A-40-2-002 Höjd plan 4 samt byggnadshöjd justerade Fasad indragen en meter.

Ritning A-40-3-001 Höjd plan 4 samt byggnadshöjd justerade. Fasad indragen en meter.
Fönster justerade på plan 4.

Ritning A-40-3-002 Höjd plan 4 samt byggnadshöjd justerade. Fasad indragen en meter.
Entrédörrar från loftgång plan 4 borttagna. Tillkommande entréer samt fönsterpartier.

Ritning A-41-1-100 Tak minskat på grund av indragen fasad. Taklucka flyttad Röklucka borttaget pga utgående utrymningstrapphus plan 4.

Detta bygglov innebär att flerbostadshuset byggs med 28 lägenheter och med en komplementbyggnad. Byggnadsarea för flerbostadshuset är 465 kvadratmeter, 55.4 kvadratmeter förråd och 15.8 kvadratmeter cykelförråd. Bostadsarean är 1100.7 kvadratmeter. Bruttoarean är 1468.5 kvadratmeter bostadshus och 55.4 kvadratmeter förråd.

Den ansökta åtgärden avviker från detaljplan avseende att två träd inte kan bevaras.

Förutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan, DP 208 som antogs 2016-12-12 och vann laga kraft 2019-02-18. Detaljplanen anger att kvarteret är avsett för bostäder.

Innergårdens komplementbyggnader är placerade på sådan mark som får bebyggas med komplementbyggnader. Dessa är också placerade på mark som planerats vara tillgänglig för gemensam grönyta för utevistelse och där lek område och/eller samlingsplats/aktivitetsyta ska finnas. Innergårdens ytor är i bygglov utformade så att en skyddad uteplatsmiljö skapas och där markplan ingår i de gemensamma friytorna för de boende.

Åtgärden uppfyller utformningskraven avseende tillgänglighet (PBL 8:1), Kravet på tillgänglig uteplats uppfylls genom att en tillgänglig uteplats finns i markplan på innergården. Det finns även tillgängliga uteplatser till de lägenheter som är förlagda i markplan mot innergård.

I den södra delen av kvarteret är marken planlagd att inte bebyggas med byggnader samt ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning, parkering. Vid den ansökta byggnationen anläggs parkeringsplatser i söder som ska nyttjas gemensamt av de boende och besökande till utbildningens hus som ligger inom samma kvarter. Bygglövsansökan uppfyller Alingsås stads parkeringsnorm (2016).

Utefter detaljplanens norra del ska träd bevaras. Dessa träd är markerade på tre punkter. Ett av träden står i så nära anslutning till området som får bebyggas med byggnader att dess rotsystem hamnar inom byggrätten. Endast ett av träden bevaras inom det sökta bygglov. Alingsås kommuns ekolog har inkommit med yttrande om att dessa träd och anser inte att de tre träd som i detaljplanen pekas ut med den särskilda föreskriften (Träd skall bevaras) har några särskilda ekologiska värden. Träden är i ganska dåligt skick och de är inte särskilt skyddsvärda på grund av sin art eller sin struktur eller som livsmiljö för någon annan särskilt skyddsvärd art. Dessa träd kan ersättas med andra för området lämpliga träd. Byggherren avser att kompensera för de nedtagna träden genom att anlägga nya planteringar intill den placering träden har i dagsläget.

Cykelparkeringar kommer att anläggas enligt bestämmelse i detaljplanen.

Luftintag ska enligt DP placeras skyddat på byggnaders norra del och byggnaderna ska utformas så att en skyddad innergård uppnås. Luftintag är en teknisk fråga som inte avgörs i bygglovsskedet och är därmed inte en del av prövningen för bygglovsbeslutet. Byggnadens placering innebär att en sluten innergård uppnås. Även detaljplanens bestämmelser om att dagvatten från parkering och kvartersgata ska renas från slam- och oljeföreningar i lokal behandlingsanläggning i anslutning till fastigheten innan det når Lillån är en teknisk fråga som behandlas vid tekniskt

samråd före startbesked. Det samma gäller för planbestämmelserna angående att "Riktvärde för vibrationer, vibrationsnivå 0.4 mm/s får inte överskridas för bostäder (Pålning till berg kommer krävas för att klara riktvärden) och mark för bostadsändamål ska uppfylla riktlinjer för känslig markanvändning. Marken ska vara efterbehandlad innan den tas i bruk för sitt ändamål. Detaljplan anger också att efterbehandlingsplan ska upprättas och godkännas innan bygglov beviljas. Detta är en teknisk handling och innebär enligt PBL ett tekniskt egenskapskrav som ska tillgodoses inför startbesked. Nu är det ett detaljplanekrav och Bygglovsenheten har skickat remiss angående den inlämnade efterbehandlingsplanen till Miljöskydds-enheten. Miljöskydds-enheten har återkommit med svar 2021-04-21 om att inkommen Efterbehandlingsplan är godkänd.

Yttranden sakägare

Sakägare har beretts möjlighet att inkomma med synpunkter genom att ärendet har kungjorts i tidning före beslut om bygglov.

Två personer boende på Östra Ringgatan 14 C har inkommit med synpunkter. Dessa synpunkter redovisas genom att de bifogas till beslutets handlingar.

Förvaltningen har inte tillgodosett deras erinran. Anledning är att förvaltningen bedömer avvikelsen från detaljplanen som liten.

Skäl till beslut

Åtgärden avviker från detaljplanen avseende att två träd inte kommer att bevaras. Dessa har bedömts av Alingsås kommuns ekolog som i dåligt skick och utan några särskild ekologiska värden. Bedömningen är att avvikelsen är liten, av begränsad omfattning och förenlig med detaljplanens syften.

Samhällsbyggnadsnämnden bedömer att föreslagen åtgärd uppfyller tillämpliga bestämmelser i 2 och 8 kap. PBL.

Den sammantagna bedömningen är att bygglov får ges med stöd av Plan- och bygglagen 9 kap. 31 b §.

SAMHÄLLSBYGGNAD

Sophia Cohen
Bygglovschef

Detta beslut har bekräftats digitalt och saknar därför namnunderskrift.

Bilagor

Bilaga - Hur man överklagar

Exp: Sökanden, Kontrollansvarig, (Ka-schmidt@telia.com), Sakägare fk. (Centrum 1:17, Farkosten 10, Väktaren 5, Väktaren 30 och Bryggaren 4) Sakägare delg.



DELEGATIONSBESLUT

(Östra Ringgatan 14 C och
handläggare fk, Kretsloppsavdelningen fk, PoIT.

Östra Ringgatan 14 C), GIS-