

Datum: 2018-05-29  
Handläggare: Martin Frank Cederbom  
Direktr:   
Diariernr: 2018.103 SBN

Samhällsbyggnadsnämnden

## **Stadsskogen 1:1. Bygglov för 2 st flerbostadshus (2018-0168)**

### **Ärendebeskrivning**

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av 2 st flerbostadshus på fastigheten Stadsskogen 1:1.

Hus B uppförs i 5 plan plus suterrängvåning och kommer att inrymma 20 st bostadslägenheter plus tillhörande förrådsutrymmen, tvättstuga samt teknikutrymmen i souterrängvåningen. Byggnaden får en byggnadsarea på 310 m<sup>2</sup> och en bruttoarea på 1 857 m<sup>2</sup>.

Hus B är tänkt att utföras med en färdig golvhöjd (FG) på + 93,2 för souterrängplanet och FG + 96,2 för plan 1. Byggnaden är tänkt att utformas i ljusbeige kulör med mörkabruna inslag vid sockel, fönster och balkonger. Byggnaden kommer att utformas med pulpettak med svart takpapp som takbeläggning. Solceller kommer att placeras på delar av taket.

Hus C uppförs i 3 plan och kommer att inrymma 6 st bostadslägenheter plus en restauranglokal i bottenplanet. Byggnaden får en byggnadsarea på 182 m<sup>2</sup> och en bruttoarea på 435 m<sup>2</sup>.

Hus C är tänkt att utföras med en färdig golvhöjd (FG) på + 92,0 för bottenplanet och FG + 92,5 för bottenplanets soprum. Byggnaden är tänkt att utformas i ljusbeige kulör med mörkabruna inslag vid sockel, fönster och balkonger. Byggnaden kommer att utformas med pulpettak med svart takpapp som takbeläggning. Solceller kommer att placeras på delar av taket.

Ett parkeringshus kommer att byggas norr om stadsskogsgatan bredvid befintligt idrottshall, ca 50 meter från de tänkta flerbostadshusen, för att tillgodose det tillkommande behovet av parkeringsplatser. Parkeringshuset är planerat att uppföras så att det är färdigställt innan inflyttning sker för flerbostadshusen. Ett skriftligt avtal finns mellan Fabs och Alingsåshem som garanterar att de aktuella flerbostadshusen (Hus B och C) samt intilliggande flerbostadshus (Hus A) får tillgång till 43 st parkeringsplatser i det aktuella området. Sökanden har även redovisat att de tänkt tillhandahålla bilpool för de boende i flerbostadshusen, därmed görs en reduktion på parkeringstalet med 20 %.

Cykelparkering med skärmtak kommer att anläggas i anknytning till flerbostadshusen. Möjlighet till cykelförvaring inomhus kommer att finnas i lägenhetsförråden i bottenplan på Hus A och Hus B. Sophanteringen kommer att lösas i ett separat miljöhus som samnyttjas av de tre flerbostadshusen.

Byggnaden är tänkt att anslutas till kommunalt vatten, avlopp och dagvatten.

Det aktuella området ligger inom detaljplan, DP 154, *Detaljplan för Alingsås, Bostäder m.m. söder om Stadsskogsgatan*, lagakraftvunnen 2010-06-29.

Bygglov har, i delegationsbeslut § D 069 daterat 2018-01-25, Dnr 2017-0703, beviljats för intilliggande flerbostadshus, Hus A.

### **Yttranden**

Ärendet och avvikelsen från detaljplanen har kungjorts via Alingsåskuriren 2018-05-16 och Alingsås tidning 2018-05-17. Inga synpunkter på ärendet eller avvikelsen har inkommit.

### **Bedömning**

Hus B avviker från gällande detaljplan då detaljplanen föreskriver att det femte våningsplanet endast får utföras med en area motsvarande maximalt 70 % av byggnadens byggnadsarea. I det ansökta förslaget är den femte våningen fullstor, liksom underliggande våningar. Anledningen till avvikelsen är att byggnaden uppförs med en utformning av våningsplanen som inte går att justera då de utförs enligt en standardiserad modell. Det översta våningsplanet kan därför inte utföras med annorlunda utformning än underliggande våningsplan.

Avvikelsen bedöms motiverad och bygglov bedöms kunna beviljas för åtgärden trots att den avviker från detaljplanens bestämmelser, då avvikelsen bedöms vara liten och förenlig med detaljplanens syfte, i enlighet med Plan- och bygglagen (2010:900) 9 kap. 31 b §. Att byggnadens översta våning blir fullstor istället för 70 % av byggnadens byggnadsarea bedöms godtagbart och innebär inte någon betydande olägenhet för omgivningen. Hus A, som uppförs detaljplanenligt i 7 våningar, blir fortfarande den visuellt mest dominerande byggnaden i området.

Hus C bedöms överensstämma med detaljplanens bestämmelser.

Antalet parkeringsplatser, i presenterad parkeringslösning, bedöms uppfylla kraven i parkeringsnormen för Alingsås kommun, beslutad 2016.

### **Förslag till beslut**

Bygglov beviljas med stöd av 9 kap 31 b § Plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Utsedd kontrollansvarig för åtgärden är Bengt-Åke Hellstadius, Järnvägsplatsen 1, 524 30 Herrljunga. K-behörighet SC1138-12, giltig t.o.m. 2022-02-28.

### **Villkor**

Innan slutbesked kan utfärdas för den aktuella byggnaden måste ett tillräckligt antal parkeringsplatser finnas tillgängliga för de boende i flerbostadshuset (kallade Hus A, Hus B och Hus C) i enlighet med inlämnad beräkning av antalet parkeringsplatser för området.

### **Upplysningar**

Tekniskt samråd ska hållas. Beträffande tidpunkt, kontakta kommunens byggnadsinspektör Håkan Söderberg på telefon 0322-616273, alternativt [hakan.soderberg@alingsas.se](mailto:hakan.soderberg@alingsas.se).

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.

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. Kommunens GIS-avdelning kan utföra detta. Ring Samhällsbyggnadskontorets GIS-avdelning om avgifter etc, på telefon 0322-61 71 95 eller 0322-61 71 94.

Beslutet upphör att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag beslutet vunnit laga kraft.

Lovavgift tas ut med 145 693 kronor.  
Faktura sänds separat.

Hur beslutet kan överklagas, se bifogad information *Hur man överklagar*.

#### **Handlingar som tillhör beslutet:**

<i>Ansökan om bygglov</i>	2018-02-28
<i>Situationsplan, L-31-1-001</i>	2018-05-25
<i>Planritning, Hus B, Entréplan, A-40-1-B00</i>	2018-05-25
<i>Planritning, Hus B, Plan 1-5, A-40-1-B10</i>	2018-05-25
<i>Sektionsritning, Hus B, A-40-2-201</i>	2018-02-28
<i>Fasadritning, Hus B, A-40-3-B01</i>	2018-05-25
<i>Fasadritning, Hus B, A-40-3-B02</i>	2018-05-25
<i>Planritning, Hus C, Entréplan, A-40-1-C00</i>	2018-05-25
<i>Planritning, Hus C, Plan 1, A-40-1-C01</i>	2018-05-25
<i>Planritning, Hus C, Plan 2, A-40-1-C02</i>	2018-05-25
<i>Planritning, Hus C, Takplan, A-41-1-C00</i>	2018-05-25
<i>Sektionsritning, Hus C, A-40-2-C01</i>	2018-05-25
<i>Fasadritning, Hus C, A-40-3-C01</i>	2018-05-25
<i>Överenskommelse parkeringsplatser</i>	2017-10-24
<i>Utlåtande tillgänglighet</i>	2018-05-25

#### **Beslutet ska skickas till**

Sökanden, Grannar fk (Ädellövsskogen 1, Ädellövsskogen 2, Ädellövsskogen 3, Bergakungen 1, Sagoskogen 1), Kontrollansvarig, Byggnadsinspektör (HS), GIS-handläggare fk, TF(GIC) fk, PoIT, Akten.

Ulrika Samuelsson  
Plan- och bygglovchef

Martin Frank Cederbom  
Bygglövsarkitekt