

Datum: 2018-08-27  
Handläggare: Anna Jonsson  
Direktr:   
Diariernr: 2018.135 SBN

Samhällsbyggnadsnämnden

## **Bygglövsansökan, nybyggnad av flerbostadshus och utökning av befintlig parkering INGARED 5:114 (2017-0485)**

### **Ärendebeskrivning**

Ansökan avser nybyggnad av ett flerbostadshus med 19 lägenheter och tillhörande lägenhetsförråd samt en verksamhetslokal. Ansökan avser även utökning av befintlig parkering med av 12 nya bilplatser.

Fastigheten berörs av detaljplan DP 73 (laga kraft 2001-04-27). Genomförandetiden för detaljplanen var 5 år och gick ut 2006-04-27. Detaljplanens syfte är att pröva ändrad markanvändning till handel, service, verksamheter och bostäder för ett större centralt område längs med Ingareds bygata, samt att säkerställa kulturhistoriskt värdefull miljö.

För den aktuella tomten gäller följande planbestämmelser:

*CB Centrumfunktioner och/eller bostäder på våning 2 samt i bottenvåning mot Norsesundsvägen;*

*e3 1600 Största sammanlagda tillåtna bruttoarea är 1600 m<sup>2</sup>;*

*b1 Endast flexibla luft- eller vattenburna uppvärmningssystem;*

*b2 Dagvatten skall tas om hand på ett miljöanpassat sätt, företrädesvis genom lokalt omhändertagande av dagvatten utan att vattenkvaliten i angränsande vattenområden påverkas negativt. Gäller inom hela kvarteret. ;*

*f3 Omsorg skall ägnas byggnadernas utformning och anpassning till befintlig miljö; Högsta tillåtna byggnadshöjd är 7 meter; och*

*x Marken ska vara tillgänglig för allmän gångtrafik.*

För den del av fastigheten som berör utökning av befintlig parkering gäller bestämmelserna: *P Parkering; och g gemensamhetsanläggning kan bildas inom kvarteren.*

Ur planbeskrivningen om det område som ansökan gäller: *"För den norra delen föreslås även bostäder (B) tillåtas på 2:a våningen, samt i bottenvåningen mot Norsesundsvägen. Då Ingared idag till allra största delen utgörs av villa- och radhusbebyggelse ges här en möjlighet att skapa ett mer varierat utbud av bostäder och upplåtelseform."*

### *Vad ansökan gäller*

Den ansökta åtgärden är ett flerbostadshus i två våningar bestående av två större huskroppar som är sammanbyggda i en vinkel längs Norsesundsvägen och Ingaredsgatan. Två mindre "flyglar" med lägenhetsförråd, utvändiga trappor och plats för eventuell framtida hiss är motbyggda vinkelrätt mot de större huskropparna. Byggnadsarea för flerbostadshuset blir 865 m<sup>2</sup> och bruttoarea blir 1599,5 m<sup>2</sup>.

Tänkt fasadbeklädnad är fibercementskivor med träådring utformande som panelbräder, som monteras enligt fasadritningarna. På de större huskropparna blir det i huvudsak stående "panel" i en ljusgrå kulör. På de motbyggda trapphusen / lägenhetsförråden blir det liggande "panel" i en färgad kulör. Taktäckning blir tegelröda betongtakpannor. Taklutning blir 22 respektive 25 grader. Fönster blir aluminiumklädda enlufts-fönster i mörkgrå kulör. Balkongräcken blir av perforerad lackerad aluminium i samma mörkgråa kulör som fönster. De ansökta åtgärderna beskrivs närmare i *"Förtydligande till bygglövsansökan"* och *"Utvändigt kulör/material-förslag"* (se Handlingar som tillhör beslutet).

Färdig golvhöjd för den norra, lägre huskroppen blir +65,4 (m ö h) och för den högre södra huskroppen +66,2 (m ö h).

Byggnadshöjden har mätts från medelmarknivån, som räknats fram från marknivån invid byggnad och från marknivån i tomtgränsen där byggnad ligger närmare allmän platsmark än 6 meter (se Handlingar som tillhör beslutet). Byggnadshöjden för den norra huskroppen blir 5,8 m och för den södra huskroppen 6,8 meter.

Tomten är idag en öppen sluttande gräsbevuxen yta med en gångväg i östvästlig riktning. För att tomtens byggrätt ska kunna utnyttjas uppförs en stödmur mot den befintliga gångvägen, och marken fylls ut framför byggnaden för att åstadkomma en lek- och friyta för de boende. Murkrönet får en höjd på +65,2 (m ö h) och blir som mest ca 2 meter hög räknat från gångvägen.

För att tillgodose behovet av parkeringsplatser till de boende är den befintliga parkeringsytan i Ingareds centrum tänkt att utökas med 12 nya bilplatser. Den utökning av parkeringsytan som ingår i ansökan görs på kvartersmark för parkering och ingår i en ny gemensamhetsanläggning för parkering. Angående gemensamhetsanläggningen, se Handlingar som tillhör beslutet.

#### *Avvikelser från detaljplanen*

Flerbostadshuset har elva st balkonger på andra våningen. Av dessa placeras tre balkonger på vardera 3,5 m<sup>2</sup> ovanför punktprickad mark (*Mark får ej bebyggas*). Sammanlagd byggnadsarea balkonger ovan mark som enligt detaljplanen inte får bebyggas blir 10,5 m<sup>2</sup>. Minsta avstånd från balkong till tomtgräns blir 2 meter, och minsta avstånd från balkong till Ingaredsgatan blir 5 meter. Den ansökta åtgärden innebär en avvikelse från detaljplanen på denna punkt.

Enligt detaljplanen får våning två samt bottenvåning mot Norsesundsvägen användas till centrumfunktioner och / eller bostäder. Bottenvåning mot Ingaredsgatan ska enligt detaljplanen användas för centrumfunktioner. Flerbostadshuset innehåller totalt 19 bostadslägenheter (på mellan 33 och 70 m<sup>2</sup>) samt en verksamhetslokal på 101,5 m<sup>2</sup> i bottenvåningen mot Ingaredsgatan.

Den del av det ansökta flerbostadshuset som ligger längsmed Ingaredsgatan har en byggnadsarea på 378,5 m<sup>2</sup>. Den tänkta verksamhetslokalen, som upptar ca 1/3 av bottenvåningen mot Ingaredsgatan, är tänkt att användas för centrumfunktioner. Den ansökta åtgärden innebär en avvikelse från detaljplanen på så sätt att enligt planen ska hela bottenvåningen mot Ingaredsgatan användas för centrumfunktioner.

#### *Yttranden*

Ansökan har remitterats till räddningstjänsten (Alingsås-Vårgårda räddningstjänstförbund). Yttrande har inkommit från räddningstjänsten (2018-07-03), med bl a synpunkter på analytisk dimensionering för gångavstånd, samt på att fönster i teknik- och fläktrum bör utföras öppningsbara. (Se Handlingar som tillhör beslutet.)

Med anledning av avvikelser från detaljplanen har berörda sakägare, i enlighet med 9 kap 25 § och 5 kap 35 § Plan- och bygglagen (PBL), underrättats genom kungörelse i Alingsåskuriren 2018-06-27 och 2018-07-11 samt i Alingsås tidning 2018-06-28 och 2018-07-12. Ansökningshandlingar har funnits utställda på Alingsås kommuns digitala hemsida och på Samhällsbyggnadskontorets anslagstavla på Sveagatan 12 mellan den 27 juni och den 3 augusti.

Från en boende på Ingaredsgatan, i radhusområdet sydväst om den aktuella tomten har det kommit in ett yttrande som kan sammanfattas: *"Jag mailar er för att jag motsätter mig den byggnad som ni önskar uppföra i Ingareds centrum. (...) Ingared är ett litet gemytligt ställe som INTE bör byggas ut för mycket och bli ett nytt mini Göteborg. Låt det finnas ytor att röra sig på. (...) Rusta gärna upp befintlig affär och gör något bra där så vi kan få en handel men låt de stora ytorna för lek och skoj vara kvar (...)." (Se Handlingar som tillhör beslutet.)*

Ett gemensamt yttrande har inkommit från sju berörda grannar på Ingareds skolgata: *"Nedanstående berörda vill med dessa synpunkter markera att byggnaden kommer att bli alldeles för hög, vilket kommer att starkt påverka oss negativt. Vi bor på Ingareds skolgata, längan som ligger närmast tänkt byggnation. Byggnaden är enl ritningarna väldigt hög för att vara 2 våningar. Med tanke på den idag redan avsevärda nivåskillnaden mellan våra hus och det tilltänkta nybygget så kommer höjden att bli en stor olägenhet för oss. Byggnationen kommer helt att avskärma oss och vi kommer inte att kunna se något utöver denna byggnad. Dessutom är det många fönster som vetter mot oss med fri insyn i våra hus, vilket inte alls är trevligt. Enligt detaljplanen skall denna byggnation skapa en välkomnande entré som Ingared idag saknar. Vi tycker inte att ett stort högt lägenhetshus skapar en välkomnande entré. Hade gärna sett service och handels verksamhet på denna fastighet då den är ett naturligt centrum i vårt område." (Se Handlingar som tillhör beslutet.)*

Sökanden har enligt 9 kap 26 § PBL underrättats om de inkomna yttrandena och har bemött synpunkterna om byggnadshöjden genom att lämna in en beräkning av byggnadshöjden från tomtens medelmarknivå.

## Bedömning

Samhällsbyggnadskontoret bedömer att de fasader som får störst allmän påverkan är fasader mot Ingaredsgatan och mot Norsesundsvägen. Vid skärningen mellan dessa fasadplan och ett 45 graders plan som lutar in mot byggnadens tak är byggnadshöjden 6,8 respektive 5,9 meter räknat från medelmarknivån. Den ansökta åtgärdens byggnadshöjd följer därmed detaljplanens bestämmelse om byggnadshöjd.

Minsta avstånd mellan det tänkta flerbostadshuset och grannar på Ingareds skolgata är 34 meter. Att många fönster vetter mot dessa grannar bedöms inte innebära en någon betydande olägenhet i form av ökad insyn.

Utformningsmässigt är denna del av Ingared ett område med framför allt radhus- och villabebyggelse från 1970-talet och framåt. I den aktuella tomtens absoluta närhet finns inga byggnader eller bebyggelsemiljö med utpekad kulturhistoriskt värde. Byggnadens utformning med tegelrött tak, ljusgrå och faluröda fasader bedöms passa in i den befintliga bebyggelsemiljön.

Tre av elva balkonger är tänkta att byggas ovanför mark som inte får bebyggas. Byggnadsarean för dessa är 10,5 m<sup>2</sup>, vilket motsvarar drygt en procent av flerbostadshusets totala byggnadsarea. Placeringen av balkonger ovan prickmark bedöms inte innebära någon olägenhet för berörda grannar och sakägare, och avvikelserna bedöms som liten.

Ansökan innefattar en verksamhetslokal på 101,3 m<sup>2</sup> mot Ingaredsgatan, vilket innebär att ca 1/3 av bottenvåningen mot Ingaredsgatan är tänkt att användas för centrumfunktioner. Den ansökta åtgärden innebär en avvikelse från detaljplanen från denna punkt. Detaljplanens genomförandetid gick ut för mer än tolv år sedan. En av intentionerna med detaljplanen, enligt planbeskrivningen, var att skapa ett mer varierat utbud av bostäder och

upplåtelseformer. Ansökan gäller framför allt bostadslägenheter, en upplåtelseform som är underrepresenterad i Ingared idag. Samhällsbyggnadskontoret gör bedömningen att avvikelsen innebär en sådan annan användning som utgör ett lämpligt komplement till den användning som har bestämts i detaljplanen.

Utöver de avvikelser som redogjorts för ovan bedöms de ansökta åtgärderna följa detaljplanens syfte och vara i enlighet med detaljplanens bestämmelser. Bygglov bedöms kunna beviljas med stöd av Plan- och bygglagens 9 kap 31 b § punkt 1 och 31 c § punkt 2.

### **Förslag till beslut**

Bygglov beviljas med stöd av Plan- och bygglagens 9 kap 31 b § punkt 1 och 31 c § punkt 2.

### **Upplysningar**

Bygglov kan komma att krävas för framtida ändrad användning av verksamhetslokal.

Enligt detaljplanens administrativa bestämmelser krävs marklov för fällning av träd med stamomfång större än 20 cm, och bygglov krävs för placering av arbetsbodar m.m. under arbetstiden.

Räddningstjänstens synpunkter i remissyttrande (inkommet 2018-07-03) ska bemötas av byggherren senast till tekniskt samråd.

Lösning för uppvärmningssystem samt för omhändertagande av dagvatten enligt detaljplanens bestämmelser ska redovisas senast till tekniskt samråd.

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

Åtgärden får påbörjas tidigast fyra veckor efter att detta beslut har kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar, enligt 9 kap 42 a § PBL.

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.

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

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.

Lovavgift tas ut med **130 737 kronor**.

Planavgift tas ut med **259 661 kronor**.

Faktura sänds separat.

**Beslutet ska skickas till**

Sökanden, Kontrollansvarig, Staten - Trafikverket fk, Sakägare rek MB fk (enligt lista), Grannar fk (enligt lista), Byggnadsinspektör (HS), GIS-handläggare fk, TF(GIC) fk, PoIT, Akten

**Handlingar som tillhör beslutet:**

*Ansökningsblankett, reviderad*  
*Anmälan om kontrollansvarig*  
*Nybyggnadskarta*  
*Situationsplan*  
*Markplaneringsplan*  
*Fasadritningar*  
*Sektionsritningar*  
*Planritningar*

**Ankomststämplad:**

*2018-08-01*  
*2018-06-14*  
*2018-06-14*  
*2018-08-20*  
*2018-06-21*  
*2018-08-20*  
*2018-08-23*  
*2018-06-21*

*Förtydligande till ansökan*  
*Utvändigt kulör- och materialförslag*  
*Beräkning av medelmarknivån*  
*Intyg gällande tillgänglighet*  
*Om gemensamhetsanläggning för p-platser*

*2018-06-14*  
*2018-07-06*  
*2018-08-20*  
*2018-06-14*  
*2018-06-14*

*Räddningstjänstens yttrande*  
*Yttrande från boende på Ingaredsgatan*  
*Yttrande från grannar på Ingareds skolgata*

*2018-07-03*  
*2018-07-06*  
*2018-07-26*

*Lista för delgivning respektive  
meddelande om beslut*

*upprättad 2018-08-21*

Ulrika Samuelsson  
Plan- och bygglovchef

Anna Jonsson  
Bygglovarkitekt