

2019-04-08

§ 47 2019.168 SBN

## **Erska 1:101, bygglov för äldreboende (bygglov dnr 2018-0757)**

### **Ärendebeskrivning**

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av äldreboende på fastigheten Erska 1:101.

Ansökan inkom 2018-11-08 och har kompletterats 2019-03-05 med ritningar.

Äldreboendet Bjärkegården får 18 nya lägenheter på ca 35 kvm vardera, matsal/kök och tre allrum. En förbindelsebyggnad till befintlig byggnad med förråd, mötesrum mm samt fläktrum på plan 2. Parkering och angöring anordnas vid huvudentrén. Enligt ansökan är bruttoarean 1546,5 m<sup>2</sup>. Byggnadshöjd (avdelningarna) 3,47 meter och (fläktrum) 5,72 meter. FG+79,37 m.ö.h.

Fasadbeklädnad av mineritskivor typ Cembrit S 656, grågrön kulör och stående träpanel, varmgrå kulör, 4005-G80Y. Fönster i trä/Alu, utvändig kulör RAL 6003, olvgrön. Taktäckning av svart takpapp. Takavvattning i aluzink. Fasad mot öst liggande träpanel (vit) lika befintligt.

Miljöhus byggnadsarea 32,5 m<sup>2</sup> och byggnadshöjden 2,65 meter.

### *Förutsättningar*

För fastigheten gäller detaljplan DP 14, Erska 1:55 m.fl., antagen 1989. Planen för fastigheten medger bostäder med servicelägenheter.

Fastigheten Erska 1:101 delas av med en egenskapsgräns, på den aktuella delen tillåter detaljplanen 1100 m<sup>2</sup> största tillåtna bruttoarean ovan mark. Byggnader får uppföras på en våning. Källare är inte tillåtet. E2 är tillåtet för transformatorstation.

På den andra (redan bebyggd) delen är största tillåtna bruttoarean ovan mark 8000 m<sup>2</sup>. Byggnader får uppföras i två våningar samt källare.

Byggnader ska placeras 4,5 meter från tomtgräns.

### *Förvaltningens förslag till beslut*

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

### *Upplysningar (tillhörande förvaltningens förslag till beslut)*

Planbesked har ansökts för byggnation av etapp 2.

Beslutet kan överklagas. Se bilaga "Hur man överklagar".

Avgiften för bygglovet är 45 209 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura sänds separat.

### *Avvikelse från detaljplanen*

Enligt ansökan är bruttoarean 1546,5 m<sup>2</sup>. 1281,8 m<sup>2</sup> placeras på delen av detaljplanen som tillåter 1100 m<sup>2</sup> bruttoarea. Resterande bruttoarea på andra delen av egenskapsgränsen. Avvikelsen blir således 181 m<sup>2</sup> plus miljöhus och ny transformatorstation.

---

Justerandes sign

Justerandes sign

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

2019-04-08

**Yttranden**

Yttrande från sökande: Vård- och omsorgsförvaltningen är i behov att utöka ett antal äldreboendeplatser på Bjärkegården i Sollebrunn. Behovet skulle täckas om Bjärkegården byggdes ut med tre avdelningar med totalt 28 lägenheter.

Gällande detaljplanen för fastigheten Erska 1:101 tillåter knappt två fullskaliga avdelningar(etapp 1), varmed AB Alingsåshem har ansökt planbesked för att ändra planen till att tillåta ytterligare en avdelning (etapp 2). Just nu detaljprojekteras båda etapperna.

Byggnation för etapp1 avviker från detaljplanen gällande byggrätt med 181,8 kvm tillåten bruttoarea. Etapp 1 är totalt 1546,5 kvm, men en del ligger på den andra byggrätten.

Anledning till att ansöka för byggrätt om 1100kvm ligger på 1281,8 kvm beror på att optimera storlek för två avdelningar om 9 lägenheter vardera.

Alingsåshem hoppas att Samhällsbyggnadsnämnden ser till Vård- och omsorgsförvaltningens bästa gällande ekonomi och bevilja bygglov trots den avviker från detaljplanen.

**Bedömning**

Den tänkta åtgärden avviker från gällande detaljplan med avseende på att byggrätten överskrids. Nybyggnad av äldreboende med två nya avdelningar ger en avvikelse gällande byggrätten med 181,8 m2 plus miljöhus 32,5 m2 bruttoarea. Samhällsbyggnadskontoret bedömer att avvikelsen inte är liten eller av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt, enligt 9 kap 31b § plan- och bygglagen.

**Beslut**

Arbetsutskottet hänskjuter ärendet till nämnden utan förslag till beslut.

**Expedieras till**

Sökanden rek MB, PoIT, Akten

**Bilagor**

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

Bilaga X - Hur man överklagar

**Handlingar som ingår i beslutet**

Benämning: Ankomststämplad:

Ansökan 2019-03-05

Nybyggnadskarta 2019-03-05

Situationsplan 2019-03-05

Situationsplan 2019-03-05

Situationsplan 2019-03-05

---

Justerandes sign

Justerandes sign

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

2019-04-08

Plan- och fasadritning, miljöhus 2019-03-05

Planritning 2019-03-05

Planritning 2019-03-05

Planritning 2019-03-05

Planritning 2019-03-05

Sektionsritning 2019-03-05

Fasadritning 2019-03-05

Fasadritning 2019-03-05

Projektbeskrivning 2019-03-05

Illustration, fasad 2019-03-05

---

	Justerandes sign	Justerandes sign	Justerandes sign	Utdragsbestyrkande
--	------------------	------------------	------------------	--------------------