

Datum: 2019-05-21
Handläggare: Päivi Hauska
Direktnr: 0322-61 68 86
Diariennr: 2019.168 SBN

Samhällsbyggnadsnämnden

Erska 1:101, Nybyggnad av äldreboende Dnr 2018-0757

Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av äldreboende på fastigheten Erska 1:101. Ansökan inkom 2018-11-08 och har kompletterats den 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 m². 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, utvändigt kulör RAL 6003, olivgrön. Taktäckning av svart takpapp. Takavvattning i aluzink. Fasad mot öst liggande träpanel (vit) lika befintligt.

Miljöhus byggnadsarea 32,5 m² 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 m² 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 m². Byggnader får uppföras i två våningar samt källare. Byggnader ska placeras 4,5 meter från tomtgräns.

Avvikelse från detaljplanen

Enligt ansökan är bruttoarean 1546,5 m². 1281,8 m² placeras på delen av detaljplanen som tillåter 1100 m² bruttoarea. Resterande bruttoarea på andra delen av egenskapsgränsen. Avvikelsen blir således 181 m² plus miljöhus och ny transformatorstation.

Biotopskydd

Det finns en allé på fastigheten som påverkas av nybyggnaden. Allén består av paradisäppelträd och kan vara biotopskyddad.

Yttranden

Berörda sakägare (Erska 1:74, Erska 1:97, Erska 1:102, Erska 1:55, Erska1:34 (2 st), Erska 1:109, Erska 1:108, Erska 1:103, Erska 1:98, Erska 1:107 (2 st), Erska 1:106, Erska 1:32, Erska 2:81 (2 st), Sollebrunn 19:2) har underrättats.

Yttrande har inkommit från Erska 1:32 och Erska 2:81 (2 st). Fastighetsägare Erska 2:81 anser att parkeringen hamnar nära tomtgräns. Fastighetsägare Erska 2:81 påpekar att ljus- och ljudkällor inte får vara störande.

Sökandes bemötande gällande parkeringen

Anledningen till att parkeringen anläggs strax utanför entrén beror på verksamhetens art. Önskvärt är att p-platzerna ligger så nära entrén som möjligt, bl.a. eftersom besökande på äldreboendet kan ha nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga, dessutom ska HKP ligga inom 25 meter från entrén.

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 1100 kvm 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.

Upplysningar

Planbesked har ansökts för byggnation av etapp 2.

Enligt 9 kap 42 a § PBL får ett beslut om att ge bygglov, rivningslov eller marklov 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.

Tekniskt samråd ska hållas. Beträffande tidpunkt, kontakta Samhällsbyggnadskontoret.

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. Kontakta Samhällsbyggnadskontorets GIS-avdelning om avgifter etc. E-post: gis@alingsas.se

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

Avgiften för bygglovet är 60 785 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura sänds separat.

Handlingar som ingår i beslutet

<u>Benämning:</u>	<u>Ankomststämplad:</u>
Ansökan	2019-03-05
Nybyggnadskarta	2019-03-05
Situationsplan	2019-03-05
Situationsplan	2019-03-05
Situationsplan	2019-03-05
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

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 samt miljöhus 32,5 m² bruttoarea, sammanlagt 214,3 m². 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.

Sökande uppger att de har ansökt dispens hos Länsstyrelsen angående borttagning av fyra träd i den biotopskyddade allé, dock har inte Länsstyrelsens yttrande inkommit.

Ekonomisk bedömning

Klicka här för att skriva hur ditt förslag ska finansieras.

Ekonomisk bedömning

Klicka här för att skriva hur ditt förslag ska finansieras.

Förslag till beslut

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

Beslutet ska skickas till

Bilagor

Bilaga 1- Ritningar och ev. övriga handlingar som ingår i beslutet
Bilaga X - Hur man överklagar

Exp: Sökanden *rek MB*, sakägare (Erska 1:74, Erska 1:97, Erska 1:102, Erska 1:55, Erska1:34 (2 st), Erska 1:109, Erska 1:108, Erska 1:103, Erska 1:98, Erska 1:107 (2 st), Erska 1:106), sakägare delgiv.kv (Erska 1:32, Erska 2:81 (2 st), Sollebrunn 19:2) PoIT, Akten

Tf bygglovchef
Tobias Andersson

Bygglovhandläggare
Päivi Hauska