

Komplettering av Bygglov gårdshus Kristina 6, Alingsås, diarienummer LOV 2019-000082



Händelser i kronologisk ordning

- 19-02-05 Bygglövsansökan skickas in gällande gårdshus Kristina 6
- 19-03-26 Ärendet tilldelas handläggare Josephine Bruhn 7 veckor
- 19-03-26 Mail till handläggare med önskemål om möte för att diskutera bygglövsärendet med medverkan av stadsantikvarie Annika Kaas.
- 19-03-28 Mailsvar från handläggare med uppgift att ärendet skall granskas tillsammans med mentor Päivi Hauska 19-04-02 Handläggare återkommer med tid för möte efter granskning.
- 19-04-08 Möte på Samhällsbyggnadskontoret med handläggare, mentor och stadsantikvarie. 9 veckor
Granskningen av ärendet är inte påbörjad vid mötestiden.
Kort presentation av ärendet från oss som byggherre med förtydliganden.
Handläggare ska återkomma när ärendet är granskat.
- 19-04-15 Mail till handläggare med frågan om granskning är gjord. 10 veckor
- 19-04-25 Mail från handläggare som önskar diskutera granskning av ärendet. 11,5 veckor
- 19-04-26 Mail till handläggare med önskemål om dagordning för mötet.
- 19-04-29 Mail med diskussionspunkter från handläggare
- 19-04-30 Möte på Samhällsbyggnadskontoret med handläggare och mentor. 12 veckor

Händelser i kronologisk ordning

- 19-05-02 Inkommer med redovisning hur vi uppfyller detaljplanens krav på vattentätt byggnadskonstruktion 12,5 vecka
- 19-05-08 Morgondagens (2019-05-09) inbokade möte med handläggare avbokas av handläggaren då hon skriver i sitt mail ; ”ser ingen anledning för oss att träffas då jag inte har någon ny information att delge”. 13 veckor
- 19-05-15 Handläggaren kommunicerar att bygglov för Kristina 6 inte uppfyller kraven i PBL. Samtliga punkter kvarstår. 15 veckor
- 19-05-22 Handläggaren återkopplar med svar att några mobila lösningar på vattentät byggnadskonstruktion kan inte accepteras och att om vi önskar fortsätta diskutera justeringar så kommer hon inte hinna klart med sin tjänsteskrivelse utan då flyttas ärendet fram till nästa SBN möte dvs den 20:e augusti. Detta innebär att vi inte ges tid att bemöta handläggarens ny inspel om att ej acceptera mobila lösningar. 16 veckor
- 19-06-20 Möte samhällsbyggnadsnämnden 19 veckor

Byggnadsarean avviker med 19%

Enligt detaljplan tillåten byggnadsarea är 130 kvm, ansökt byggnadsarea 155 kvm.

- sammanhållen bebyggelse i kvartersgräns
- sammanhållen bebyggelse i fastighetsgräns mot Kristina 11
- Om en mindre byggnad uppförs, med fasad i tomtgräns mot Kristina 11, medför att en mörk 7.5 meter lång remsa skapas mellan fastigheterna då fastigheten Kristina 11 bebyggs med gårdshus där inga växter kan överleva pga avsaknad av solljus. Denna lucka kommer även att skapa en känsla av otrygghet.
- Vi har tagit fram 12st olika förslag på planlösningar men fann inga fungerande lösningar med en mindre byggnad



Vattentät byggnadskonstruktion upptill + 61,60 Möh

- Vi redovisade vår lösning för handläggaren och mentor vid möte 2019-04-08 som då skulle fundera på denna.
- Vår lösning är beprövad och används bland annat på Norra Älvstranden i Göteborg samt i hela Europa samt USA.
- Översvämningsskydden monteras på mindre än 5 minuter per dörr och ingen utbildning krävs.
- Översvämningsskydden innehar erforderliga certifikat
- Efter möte med Tobias Andersson 2019-05-02 kompletterade vi vår ansökan med en redovisning av tänkt konstruktion, kompletterande handling inskickad 19-05-02
- Handläggaren återkommer via mail där denne anser att den enda vattentäta byggnadskonstruktionen är att höja golvnivån till +61,60 Möh.
- En höjd golvnivå till +61,60 Möh skulle få till följd att det krävs ramper, lika Kristina 12, för att uppnå kraven på tillgänglighet vilket på verkar ytan lämplig för Lek och utevistelse samt även är kraftigt förfulande i den viktiga kulturmiljön Alingsås innerstad är.
- 2019-05-22 återkommer handläggaren med besked att hon inte accepterar några mobila lösningar detta är första gången detta kommit fram trots att det är samma lösning som vi presenterade vid vårt första möte 2019-04-08, vi har ej hunnit bemöta detta.

Vattentät byggnadskonstruktion upptill + 61,60 MÖH

- För att få lite perspektiv vad en vattennivå på +61,60 meter innebär
- Det är en konsekvens av ett så kallat 100-års regn dvs ett regn som med 63% säkerhet inträffar en gång per 100 år
- Samtliga fasade mot Norra strömgatan kommer att vatten stående 1,6 meter upp på fasaden
- Polishuset kommer att inte kunna nå då samtliga dörrar i markplan inklusive garage behöver tätas mot inträngande vatten
- Samtliga elskåp i kvarteret som befinner sig mindre än 20 meter från Lillån kommer att vara under vatten dvs all el kommer att vara bruten.
- Ingen biltrafik kommer att kunna ske på Strömgatorna, inga brandbilar eller ambulanser kommer fram.
- Boende och de som arbetar mindre än 20 meter från Lillån kommer att behöva åka båt sista biten till sitt boende eller arbete.
- Vårt gårdhus kommer att vara tätt och inget vatten kommer att kunna tränga in detta tack vare en vattentätt byggnadskonstruktion som vi redovisar på nästa sida.

Vattentät byggnadskonstruktion upptill + 61,60 Möh

Komplettering av Bygglov gårdshus Kristina 6, Alingsås, diarienummer LOV 2019-000082

Redovisning av vattentät byggnadskonstruktion

Ett krav i gällande detaljplan är en vattentät konstruktion. Via mail från handläggaren Josefin Bruhn har inkommit en fråga om hur detta krav skall uppfyllas. Nedan redovisas tänkt utförande.

Text från detaljplan:

Bostäder och verksamheter ska ha en byggnadskonstruktion som är vattentät upp till +61,60 m över nollplanet.

Förutsättningar:

- Gatunivå i korsningen Norra Strömgatan- Solgatan +60.00
- Byggnadens färdiga golvhöjd på våningsplan 1 är +61,00
- Byggnaden har 5st dörröppningar på våningsplan 1

Vald byggnadskonstruktion

Betongplatta på mark med en platsgjuten sockel i betong och med en höjd på 800mm. Detta ger en vattentät konstruktion upp till +61,80.

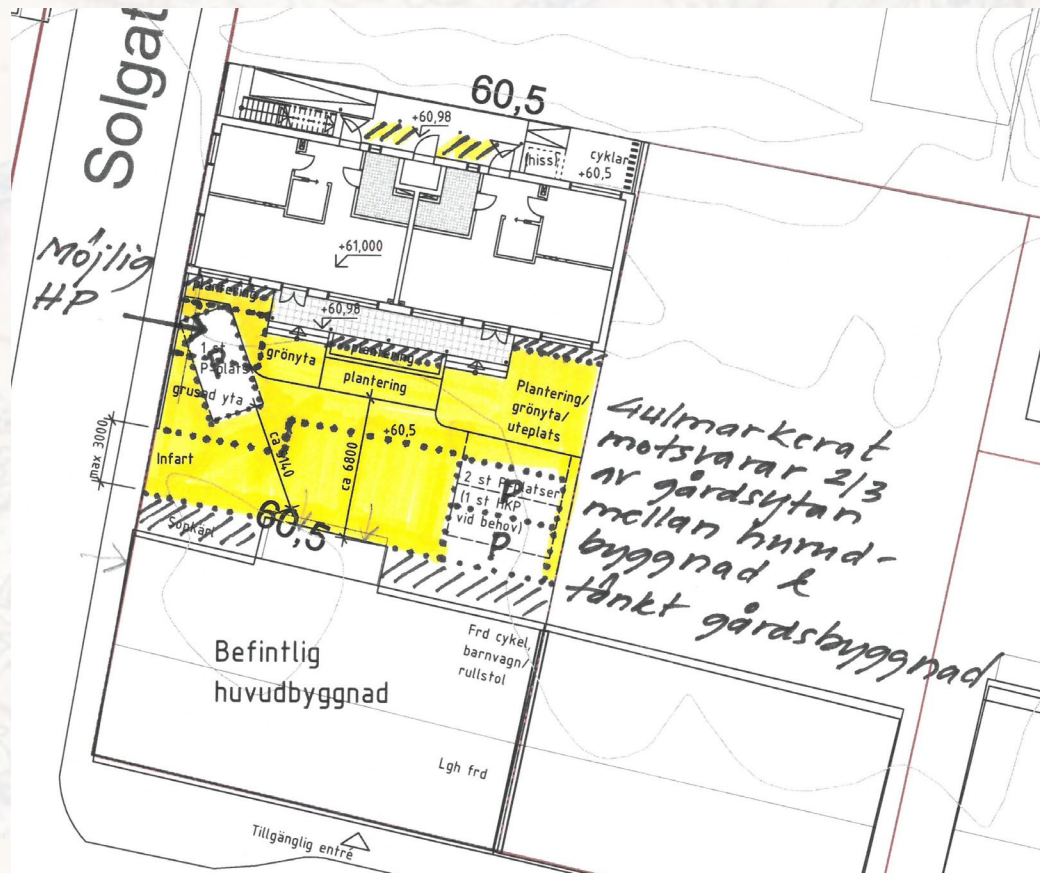
För de 5 dörröppningar som finns i den platsgjutna sockeln kommer det att i byggnadens teknikrum finnas 5st översvämningsskydd av typ Floodgate eller Dameasy med en höjd av minst 600mm. Dessa skydd är bland annat godkända av EVH (European flood protection agency), TUV, SUD, CE. Skydden monteras i dörröppningarna vid risk för översvämning. Liknande lösningar finns sedan flera år på bla Eriksberg i Göteborg

Vattentät byggnadskonstruktion upptill + 61,60 m



Minst 2/3 av den obebyggda marken ska vara lämplig för utevistelse.

•



Kristina 6



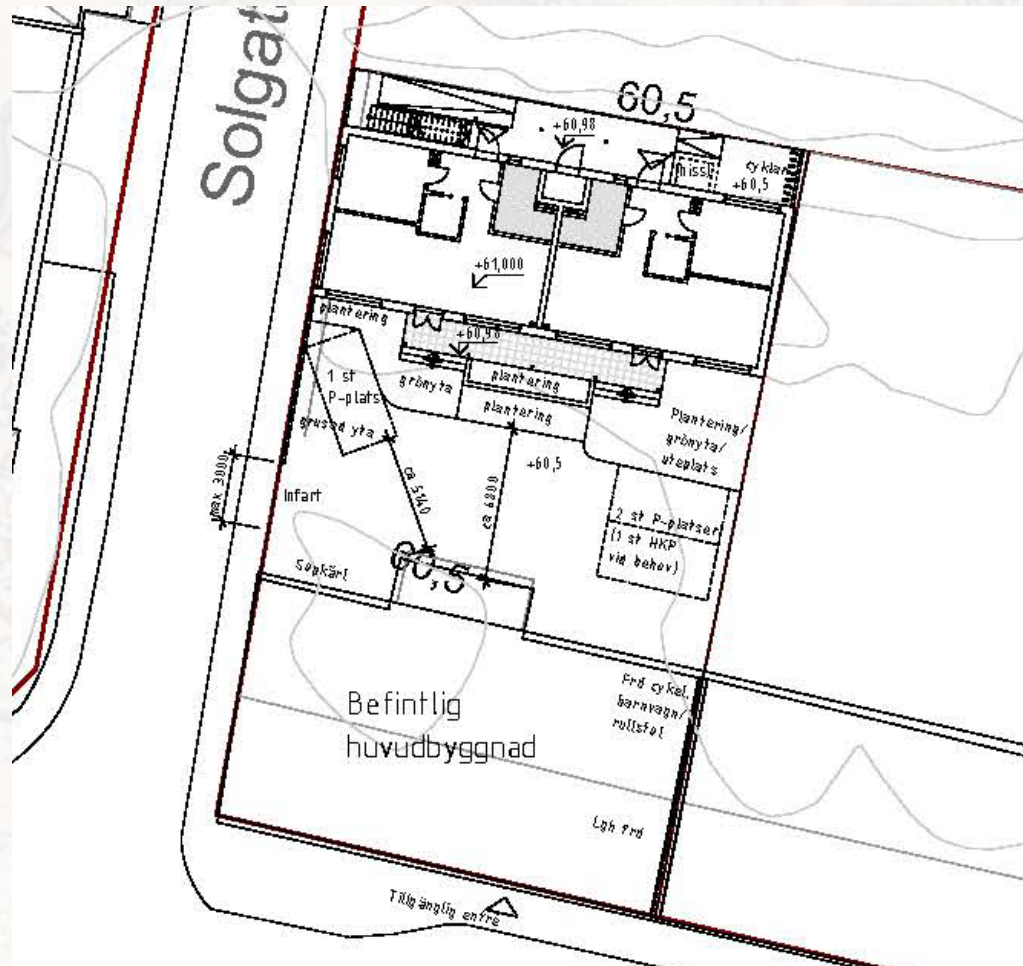
innergård Kristina 12

Minst 2/3 av den obebyggda marken ska vara lämplig för utevistelse.

- Vi har skriftligt samt på möten med handläggaren redovisat att vi uppnår 61-66% av den obebyggda marken är fri och lämplig för lek och utevistelse, via mail den men saknar återkoppling från handläggaren, sp vet inte om denna punkt fortfarande är relevant
- Saknar handläggarens redovisning av hur denne kommer fram till att vi ej uppfyller kraven på yta lämplig för lek och utevistelse.
- Saknar svar på frågan om var stöd i PBL eller BBR finns för att körytor som trafikeras med bil 8-24 minuter/dag ej kan räknas med i ytan som är lämplig för lek och utevistelse.
- Inom närhet till Kristina 6 finns följande parker, Christinae kyrka 130 meter, paradisparken 200 meter, Plantaget 235 meter samt skolgården på Gustav Adolfskolan, vilka bör tas med i bedömningen om lämplig yta för lek och utevistelse.

<u>Alternativ 1 enligt ansökan</u>			<u>Alternativ 2 flyttade bilplatser (2,7m)</u>		
<u>Areatyp</u>	<u>kvm</u>	<u>% av gårdsyta</u>	<u>Areatyp</u>	<u>kvm</u>	<u>% av gårdsyta</u>
Totalt obebyggd yta	246	100%	Totalt obebyggd yta	246	100%
Utfart för garage	30	12%	Utfart för garage	30	12%
Utfart gemensam	17	7%	Utfart gemensam	17	7%
utfart bilplats	12	5%	utfart bilplats	0	0%
Bilplats x2	25	10%	Bilplats x2	25	10%
Bilplats x1	12,5	5%	Bilplats x1	12,5	5%
Total avgående yta	96,5	39%	Total avgående yta	84,5	34%
Yta för lek och utevistelse	150	61%	Yta för lek och utevistelse	161,5	66%

Tillgänglighet till förråd överstiger 25 m



- Förråd för gårdshus uppgår till 14 kvm
- Möjlighet till 3kvm i varje lägenhet i bottenplan
- Tillgängliga förråd i huvudbyggnaden med tillgänglig entré från Norra Strömgatan
- Lösningen accepterad av Tobias Andersson vid möte 2019-04-30 med hänvisning till kulturmiljö och skyddsvärda byggnader