

Datum: 2020-03-03  
Handläggare: Viktor Linder  
Direktr:   
Diariernr: 2020.097 SBN

Samhällsbyggnadsnämnden

## Bygglov nybyggnad av äldreboende, ÄDELLÖVSKOGEN 3, 2019-885

### Ärendebeskrivning

Ansökan inkom 2019-12-19 och avser Bygglov nybyggnad av äldreboende på fastigheten ÄDELLÖVSKOGEN 3/ÄDELLÖVSKOGEN 2.

Nybyggnad av särskilt boende för äldre, SÄBO. Boendet ska inneha totalt 60 boenderum. Byggnaden är på 4 våningar plus fläktrum på våning 5 som sticker upp genom taket. Lägenheterna till de äldre ligger på plan 1-3. Entréplan innehåller ytor för personal, rehab, förråd, teknik samt en samlingslokal som är möjlig för extern uthyrning en dag eller kväll. Åtgärden omfattar 1236 kvm byggnadsarea och 4821 kvm bruttoarea.

Angöring, lastzon, och HKP kommer att anordnas på kommunal mark enligt ett exploateringsavtal mellan exploatör och kommunen.

Enligt sakkunnighetsutlåtande anges följande: *"Projektet är ambitiöst och väl utformat. En del noteringar berör saker som inte är klara eller inte har redovisats. Några noter berör saker som behöver beaktas i projektering och produktion. Det hör till normal process. Beaktas dessa punkter är det är min bedömning att byggnadens utformning uppfyller bygglagstiftningens krav på tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga."*

Fastighetsreglering pågår, men innan den blivit slutförd omfattar åtgärden även fastigheten Ädellövskogen 2.

Sökande har gjort en utredning avseende parkeringsbehov. De som ska driva verksamheten önskar 8-10 parkeringsplatser inkl. en plats för rörelsehindrade. Sökande har redovisat 12 parkeringsplatser i denna ansökan, inkl. en plats för rörelsehindrade. Med detta bedömer de att de klarar att rätta behov av antal parkeringsplatser som finns för ett äldre boende i denna stadsdel i Alingsås kommun.

Utvändiga kulörer och material framgår av separat dokument som ingår i beslutet.

Plats för eventuell solteknik bör vara godkänt att hantera på detta vis, eftersom de inte är bygglovspliktiga i sig.

Fasad på mittdel/trapphus uppförs i betongelement i ljus varmgrå kulör. Detaljplanen anger att fasader ska vara mörkt varmgrå. Vissa avsteg från detta kan göras på byggnader med fler än två våningar. Denna del av fasaden omfattar inte så stor yta av den totala fasadytan och bedöms vara en sådan kulör som är godkänd med anledning av att byggnaden är över två våningar.

### Förutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan DP 146, Stadsskogen Centrum (laga kraft 2009-07-14). Detaljplanens bestämmelser innebär bland annat följande:

Marken är avsedd för bostäder, centrum och vård. Lägsta respektive högsta antal våningar är 2 och 4. Prickmark får inte bebyggas. Korsmark får endast bebyggas med komplementbyggnader. Parkeringsplatser ska finnas. Utrymningsväg skall finnas, fri bredd 4,5 m.

Minst 50 % av bottenvåning skall innehålla verksamhetslokaler. Kvarteret skall utformas så att en gemensamhetsanläggning för tillfartsväg till samtliga byggnader inom kvarteret kan anordnas. En byggnad ska placeras i fastighetsgräns mot torg. Utöver angivet antal våningar får souterrängvåning anordnas. Utöver angivet våningsantal får ytterligare en våning

uppföras till en area motsvarande maximalt 70 % av den enskilda byggnadens byggnadsarea.

Marknivåer utanför byggnader och p-plats skall anpassas till angränsande terräng. Större nivåskillnader skall tas upp med sockel, souterrängväning eller med stödmur. Slänter får ej vara brantare än 1:2.

Huvudentréer till byggnader skall vara synliga från gatan.

Redovisning av att staket, plank, häckar eller murar finns vid kvartersgräns mot gata (förgårdsmak) skall göras i samband med bygglovsansökan.

Alla nytillkommande byggnader inom planområdet skall anslutas till av tekniska förvaltningen godkända lösningar för dagvatten, ren- och spillvatten. Lokalt omhändertagande av dagvatten skall ske inom- eller i angränsande område till planområdet. Dagvatten och takvatten från bebyggelse skall ledas i ledningar i gatan för vidare utsläpp till befintliga eller anlagda bäckfåror och våtmarker i angränsande naturområde. Alla ledningsutlopp skall vara väl dolda mot naturmarken. Parkeringsytor angränsande till naturmark skall utföras med ytskikt som har god genomsläpplighet. Mot Björkhagergatans västra och norra del skall parkeringsytorna utföras med armerat gräs eller likvärdigt.

Gemensamma utrymmen för avfallshantering ska finnas.

Belysningsarmaturer ska vara väl avbländande. Plan för ljussättning för respektive kvarter skall godkännas av Alingsås kommun i samband med ansökan om bygglov.

Byggnader placerade i anslutning till torgbildning skall ha en entré mot torget.

Komplementbyggnad får ha en högsta byggnadshöjd om 3,5 meter och ska placeras minst 1,0 meter från tomtgräns.

Antaget utformningsprogram för Stadsskogen etapp 1 skall vara vägledande för utformning mm.

Fasad- och takutformning skall anpassas till byggnader inom kvarteret. Fasader ska vara röda, ockra, bruna eller mörkt varmgrå, byggnader med fler än två våningar kan också ha fasader som är brutet vita med delar av byggnader eller byggnadsdetaljer i mörkare färger. Fasader och byggnadsdetaljer kan även utgöras av omålat trä. Byggnader i högst två våningar kan även ha brutet vita eller gråsvarta fasader/fasadpartier där byggnadsnämnden prövar det lämpligt.

Bygg- och installationsteknik som medför låg vatten- och energianvändning skall användas. Installationer ska vara förberedda för individuell mätning av vatten- och energianvändning för varje bostad/verksamhet.

Riktvärden för buller, ekvivalentnivå 30 dBA inomhus och 55 dBA utomhus vid fasad samt maximalnivå 45 dBA inomhus nattetid och 70 dBA vid uteplats, får inte överskridas för bostäder. Bostäder längs med Stadsskogsgatan skall utformas så att uteplats eller balkong vänds mot byggnadens baksida. Riktvärden för buller, ekvivalentnivå 40 dBA inomhus skall klaras för verksamheter.

Radonundersökning skall visa om grundkonstruktion skall vara radonskyddat eller radonsäkert utförd innan bygglov beviljas alternativt bygganmälan godkänns.

Planen genomförandetid slutar 10 år efter lagakraftdatum (2019-07-14).

Bygglov krävs för omfärgning av fasad.

#### *Yttranden*

Kretsloppsavdelningen har 2020-01-02 yttrat att VA-ansökan ska lämnas in till Kretsloppsavdelningen. Samråd kring upprättande av ev. ny servis samt storlek och placering av konsol för vattenmätare ska ske i god tid före byggnation.

Miljöskyddskontoret har 2020-01-14 yttrat att buller från skola och förskola kan förekomma. Buller från fotbollsanläggning samt innebandyanläggning kan förekomma. Dessa bör undersökas. Golv, väggar, tak och inredning bör utformas så att de lätt kan rengöras. Trafikhandläggare på Alingsås kommun har enligt e-post inkommen 2020-01-14 angett att Peab har som önskemål att anlägga HK-platsen precis intill fasaden vid fastigheten. Trafik och planering vill se handlingar på in- och utfartsmarkeringar samt färgskillnader i stenläggning på grund av korsande GC-bana för åtkomst av HK-plats. De inväntar ytterligare handlingar.

#### *Bedömning*

Parkeringsplatserna placeras på mark som i detaljplanen är punktprickad respektive korsprickad. I planbestämmelserna anges att punktprickad mark inte får bebyggas och att korsprickad mark endast får bebyggas med komplementbyggnader.

Detaljplanen antogs 2009-06-01 och vann laga kraft 2009-07-14. Vid tidpunkten för antagandet och laga kraft gällde ÄPBL. Detaljplanens bestämmelser är utformade mot bakgrund av den lagstiftning som gällde vid tidpunkten för detaljplanens antagande. Om inte annat har angetts i detaljplanen bör planbestämmelserna därför tolkas i enlighet med den då gällande lagstiftningen. Detaljplanen ska således tolkas mot bakgrund av ÄPBL och den praxis som gällde under ÄPBL.

I ÄPBL finns ingen definition av vad som omfattas av begreppet bebyggelse. Enligt den praxis som gällde under ÄPBL var dock en parkeringsplats inte att betrakta som bebyggelse (jfr Mark- och miljödomstolens domar den 6 november 2012 i mål P 5924-12 och den 7 mars 2013 i mål P 7292-12). Att anlägga parkeringsplatser på mark som i detaljplanen är punktprickad respektive korsprickad strider därmed inte mot detaljplanen.

Belysningsarmaturer bedöms inte vara bländande.

Med hänvisning till den inkomna bullerutredningen bedöms bullerkraven enligt detaljplanen uppfyllas.

Inga marklutningar överskrider 1:3. Staket, murar och hus finns redovisade på ritningar.

Utrymningsvägen som ska finnas inom området ska enligt planbeskrivningen finnas till den planerade skoltomten, för att kunna nå skolområdet på ett snabbt och effektivt sätt. Den sökta åtgärden bedöms inte innebära något hinder för den erforderliga bredden på 4,5 m till skoltomten från Stadsskogsgatan.

Att det inte är fastställt om solpaneler ska uppföras på fasad, innebär inget hinder mot beviljande av bygglov eftersom det enligt 9 kap. 3 c § PBL inte kräver bygglov för att på en byggnad montera solcellspaneler och solfångare som följer byggnadens form även om byggnadens yttre utseende påverkas avsevärt. Om dessa avses uppföras efter beviljat bygglov, kommer detta alltså inte kräva ett nytt bygglov.

Redovisade parkeringsplatser till det särskilda äldreboendet är 12 st. Dessa uppfyller enligt sökande det parkeringsbehov som finns för den aktuella åtgärden. För särskilt boende finns dock inte något nyckeltal i kommunens parkeringsnorm, utan det bedöms att nyckeltal för flerbostadshus ska gälla för den aktuella åtgärden.

För flerbostadshus gäller 1 parkeringsplatser/lgh, motsvarande 10 parkeringsplatser/1000 kvm bruttoarea. Parkeringsbehovet enligt kommunens parkeringsnorm skulle vara 60 platser utifrån antalet lägenheter (60 st) och 48 platser utifrån aktuell bruttoarea (4821 kvm). Utifrån sökandes beskrivning av den sökta åtgärdens parkeringsbehov, bedöms de 12 sökta parkeringsplatserna dock uppfylla det egentliga behovet som det särskilda äldreboendet har. Parkeringsbehovet för flerbostadshus enligt den kommunala parkeringsnormen uppfylls dock inte, vilket medför att förvaltningen bedömer att beslut om bygglov ska tas i samhällsbyggnadsnämnden eftersom åtgärden strider mot den kommunala parkeringsnormen. Förvaltningen bedömer att föreslagen åtgärd uppfyller tillämpliga bestämmelser i 2 och 8 kap. PBL.

### **Ekonomisk bedömning**

Ej aktuellt

### **Förslag till beslut**

Bygglov beviljas för Särskilt Äldreboende (SÄBO) med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (PBL).

Utsedd kontrollansvarig är: Håkan Svensson, Lilla Torget 3, 441 30 ALINGSÅS.  
K-behörighet. Behörighetsnummer SC0985-11 (RISE). Giltig t o m 2021-10-24.

Avgiften för bygglovet är 179 284 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Avgift för nybyggnadskarta, lägeskontroll och utstakning kan tillkomma.

### **Avgift**

Avgiften för bygglovet är 179 284 kr, i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Om byggnadsnämnden överskrider tidsfristen för handläggningen av ett ärende om lov, förhandsbesked eller anmälan, ska avgiften för handläggning, kungörelse, expediering och andra tids- och kostnadskrävande åtgärder reduceras. Avgift för startbesked och arkivering reduceras inte. Avgiften ska reduceras med en femtedel per påbörjad vecka som nämnden överskrider tidsfristen, enligt 12 kap. 8 a § plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Tidsfristen började löpa då ansökan bedömdes vara komplett 2020-02-06. Beslut om lov fattades 2020-03-23. Detta innebär att den lagstadgade tidsfristen för handläggningen på 10 veckor inte har överskridits och ingen reduktion ska göras.

Faktura sänds separat.

### **Upplysningar**

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.

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

Utsakning samt lägeskontroll ska utföras av behörig mätningstekniker. Kommunens GIS-enhet kan utföra detta. Kontakta GIS-enheten genom att ringa kommunens växel (0322-

616000) och be att bli kopplad till Bernt Mattson eller Jonny Landin. Alternativt skicka e-post till [gis@alingsas.se](mailto:gis@alingsas.se).

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 (11 kap 51 § PBL).

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

### Handlingar som tillhör beslutet

#### Benämning

Tillgänglighetsutlåtande	2020-02-13
Planritning, entréplan del 1	2020-02-13
Planritning, entréplan del 2	2020-02-13
Nybyggnadskarta	2020-02-06
Markplaneringsritning	2020-02-06
Situationsplan	2020-02-06
Situationsplan, ytterbelysning	2020-02-06
Fasadritning, NV/NO	2020-02-06
Sektions- och fasadritning (S/Ö)	2020-02-06
Planritning, plan 0 och plan 1	2020-02-06
Planritning, plan 0 del 1	2020-02-06
Planritning, plan 0 del 2	2020-02-06
Planritning, plan 1 del 1	2020-02-06
Planritning, plan 1 del 2	2020-02-06
Planritning, plan 2 del 1	2020-02-06
Planritning, plan 2 del 2	2020-02-06
Planritning, plan 2 och plan 3	2020-02-06
Planritning, plan 3 del 1	2020-02-06
Planritning, plan 3 del 2	2020-02-06
Planritning, plan 4 del 1	2020-02-06
Planritning, plan 4 del 2	2020-02-06
Planritning, plan 4 och vind	2020-02-06
Armaturförteckning	2020-02-06
Bygglovshandling, ljud	2020-02-06
Anmälan om kontrollansvarig	2020-01-08
Ansökan	2019-12-19

Ankomststäm

### Beslutet ska skickas till

Sökanden; Kontrollansvarig ([hakan.svensson@tyrens.se](mailto:hakan.svensson@tyrens.se)); Fastighetsägare (Alingsås kommun, Bostadsrättsföreningen Ädellövsbogen); Grannar fk (Stadsskogen 1:1, Trollskogen 1, Trollskogen 2, Ädellövsbogen 1, Björkhagen 1, Björkhagen 3); Byggnadsinspektör (HS), GIS fk, VA-enheten (GIC) fk, PoIT, Akten

Amir Azizian

Viktor Linder

Bygglovsche Amir Azizian, Godkännare tjänsteskrivelse, 2020-03-03f

Bygglovshandläggare