

Datum: 2020-02-25
Handläggare: Sophia Cohen
Direktr:
Diariernr: 2020.133 SBN

Samhällsbyggnadsnämnden

Bygglov nybyggnad av flerfamiljshus, FARKOSTEN 11, 2019-632

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom 2019-09-18 och avser Bygglov nybyggnad av flerfamiljshus på fastigheten FARKOSTEN 11.

Bostadshuset har 34 studentlägenheter med en total bruttoarea på 1574,8 kvadratmeter. Byggnadsarean för bostadshuset är 465.5 kvadratmeter, förråd 55.2 kvadratmeter och miljöhus 15.8 kvadratmeter. Huset har fyra våningar och den översta vindsvåningen är indragen från fasadlivet vid fasader mot gatan men inte vid fasader in mot innergård. På gården finns ett förrådshus med takterrass och umgängesyta i markplan. Lägenheterna på bottenvåning har var sin mindre uteplats mot gården. Lägenheternas entréer nås via loftgångar mot väster och söder. Fasaden utförs i rött tegel, målad betong i en ljust beige-grå kulör och mörkgrå fönster. Dörrar och fönster utförs med detaljer av trä.

Byggnaden avviker mot detaljplan avseende att fjärde vånings samtliga fasader inte är indragna minst en meter från fasadlivet samt att träd som är avsedda att bevaras ersätts av nya planteringar.

Förutsättningar

Bygglovet söks på fastigheten Farkosten 11 som är placerad inom Detaljplan DP 208 som antogs 2016-12-12 och vann laga kraft 2019-02-18. Detaljplanen anger att kvarteret är avsett för bostäder.

Innergårdens komplementbyggnader är placerade på sådan mark som får bebyggas med komplementbyggnader. Dessa är också placerade på mark som planerats vara tillgänglig för gemensam grönyta för utevistelse och där lek område och/eller samlingsplats/aktivitetsyta ska finnas.. Innergårdens ytor är i bygglovet utformade så att en skyddad uteplatsmiljö skapas och där markplan ingår i de gemensamma friytorna för de boende.

Bygglovsansökan för Farkosten 11 uppfyller utformningskraven avseende tillgänglighet (PBL 8:1), förutom att takterrassen på lägenhetsförråd inte är tillgänglig för användare av rullstol eller rullator. Kravet på tillgänglig uteplats uppfylls däremot genom att en tillgänglig uteplats finns i markplan på innergården. Det finns även tillgängliga uteplatser till de lägenheter som är förlagda i markplan mot innergård.

I den södra delen av kvarteret är marken planlagd att inte bebyggas med byggnader samt ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning, parkering. Vid den ansökta byggnationen anläggs 31 nya parkeringsplatser i söder som ska nyttjas gemensamt av de boende och besökande till utbildningens hus som ligger inom samma kvarter. Bygglovsansökan uppfyller Alingsås stads Parkeringsnorm(2016).

Utefter detaljplanens norra del ska träd bevaras. Dessa träd är markerade på tre punkter. Ett av träden står i så nära anslutning till området som får bebyggas med byggnader att dess rotsystem hamnar inom byggrätten. Endast ett av dessa träd bevaras inom det sökta bygglovet. Byggherren avser att kompensera för dessa träd genom att anlägga nya planteringar intill den placering träden har i dagsläget.

Cykelparkering ska enligt DP finnas. Cykelparkering är i ansökan planerad att förläggas utefter förrådsbyggnadens norra långsida och inryms även inomhus i bostadshuset.

Luftintag ska enligt DP placeras skyddat på byggnaders norra del och byggnaderna ska utformas så att en skyddad innergård uppnås. Luftintag är en teknisk fråga som inte avgörs i bygglovsskedet och är därmed inte en del av prövningen för bygglovsbeslutet. Byggnadens placering innebär att en sluten innergård uppnås. Även detaljplanens bestämmelser om att dagvatten från parkering och kvartersgata ska renas från slam- och oljeföroreningar i lokal behandlingsanläggning i anslutning till fastigheten innan det når Lillån är en teknisk fråga som behandlas vid tekniskt samråd före startbesked. Det samma gäller för planbestämmelserna angående att "Riktvärde för vibrationer, vibrationsnivå 0.4 mm/s får inte överskridas för bostäder (Pålning till berg kommer krävas för att klara riktvärden) och Mark för bostadsändamål ska uppfylla riktlinjer för känslig markanvändning. Marken ska vara efterbehandlad innan den tas i bruk för sitt ändamål. Efterbehandlingsplan ska upprättas och godkännas innan bygglov beviljas."

Utformningen av bostadshuset är DP reglerat på så sätt att den del av detaljplanen som finns på kortare avstånd än 50 meter från trafikled och järnväg inte ska utformas så att det uppmuntrar till stadigvarande vistelse i området. Innebörden av detta är att gemensamma ytor för utevistelse och uteplatser inte ska anläggas utmed byggnadens södra sida. Bostadshuset har en relativt sluten fasad åt söder med entrédörrar utefter loftgångar som saknar platser för stadigvarande utevistelse. Friytor för utevistelse och uteplatser är förlagda utefter byggnadens skyddade innergård.

De fasader som vetter mot järnvägen ska vara av svårantändligt material, mindre partier ska dock utföras av trä med obrännbar vägg bakom och övriga fasader ska ha delar av trä. Fasader på bostadshuset kommer att utföras i målad betong i kulör NCS S 4005-Y20R (ljus beige) och brunrött tegel med mellangrå fog. Loftgångarna utförs med brunrött tegel med mellangrå fog. Små detaljer på dörrar och fönster samt fasadsiffra kommer att utföras av trä.

Högsta antal våning för bostadshuset är enligt detaljplan tre våningar med möjlighet att utöver angivet våningsantal utföra takvåning. Mark- och miljööverdomstolen har tolkat definition på takvåning som att indragna takvåningar inte ska räknas som vindar, utan som våningar (se t.ex. mål nr P 8789-12, P 11588-12). Med utgångspunkt från rättspraxis tillåter detaljplanen de fyra våningsplan som det ansökta bygglovs bostadsbyggnad har.

Enligt DP ska en takvåning utföras indragen från fasadlivet minst en meter. Det sökta bygglovet har en indragen takvåning utefter fasaderna åt gatorna Östra Ringgatan och Gerdskastigen men uppfyller inte detta utefter fasaderna som vetter in mot kvarteret. I Planbeskrivningen (s. 7) till gällande DP återfinns en visuell redogörelse av möjlig gestaltning som ser ut så som inlämnad bygglovsansökan. Det framgår därmed att planens syfte varit att ha en indragen takvåning utefter fasader som vetter mot gatulivet och att möjliggöra ett högre fasadliv in mot innergård. Byggherren har lämnat in en solstudie som visar att påverkan för farkosten 10 av skuggning blir mycket marginell med nuvarande bygglov jämfört med ett scenario med fasadlivet indraget en meter.

Högsta nockhöjd i meter över nollplanet är +74.1 meter. Detaljplanen tillåter även att takkupor och frontespiser kan utföras längst högst hälften av byggnadens fasad utan hinder av högsta byggnadshöjd. Bygglovsansökan innebär att en byggnad uppförs med byggnadshöjd på 73.7 meter över nollplanet.

Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnader är 3.0 meter över mark/gårdsbjälklag. Bygglövsansökans miljöhus har en höjd över mark på 2.89 meter och förrådshuset har en höjd på 2.6 meter över mark. Gårdshusets tak är utformad som en upphöjd friyta/altan och omges av ett genomsläppligt terrassräcke i smide med kulör RAL 7016 (mörkgrå). Terrassräcket har en höjd på 0.9 meter men är genomsläppligt. Takräcket dominerar inte visuellt över fasadens utseende. Byggnadshöjden ska enligt PBF 1 kap. 3 § räknas upp till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak. Den beräknade byggnadshöjden för förrådsbyggnaden blir därmed 2.6 meter över mark. Komplementbyggnaderna är placerade på mark som får bebyggas med komplementbyggnader.

Detaljplanen anger att byggnadens grundkonstruktion ska vara vattentät upp till +61.5 meter över nollplanet. Ett krav som uppfylls i det sökta bygglovet.

Åtgärden uppfyller de krav som följer av 2 kap och 8 kapitlet Plan- och bygglagen.

Yttrande

Berörda sakägare har getts möjlighet att yttra sig. Ett yttrande inkom 2019-12-27. Yttrandet var underskrivet av boende på adresserna Plangatan 35, Plangatan 37, Plangatan 39 och Östra Ringatan 14. Yttrandet gäller följande:

Planen tillåter ett trevåningshus med indragen takvåning. Det som är planerat att byggas har fyra våningar. Solstudien som gjordes 2016 gjordes med indragen takvåning och det är den solstudien som legat till grund för detaljplanens bestämmelse. "Genom att ta bort det indragna livet, som minst 1 m, blir solvärdena under sommarhalvåret klart sämre, eftersom det påverkar byggnadens höjd (...) Detta är ingen liten avvikelse eller av begränsad omfattning. Den innebär en betydande olägenhet för oss boende, med försämrade ljusförhållanden i såväl lägenheter som vid uteplatser."

I yttrandet beskrivs att det finns otydligheter kring komplementbyggnadernas mått samt att det enligt yttrandet finns ett lagkrav på att takräcket ska vara högre och därmed höja byggnaden än mer. Det finns även enligt yttrandet oklarheter kring hur många komplementbyggnader som uppförs på yttergården och att det inte framgått tydligt i planbeskrivningen hur omfattande byggnation av komplementbyggnader skulle komma att bli. I yttrandet står följande: "Vi anser att de planerade byggnaderna är för stora och kommer för nära tomtgränsen". De skriver också att förrådshuset med takterrass kommer att innebära en avsevärd olägenhet för de boende och det finns farhågor för att området kommer användas som rökruta, grillplats eller festplats med hög musik och att den kringbyggda gården kommer att innebära att ljud förstärks. Utöver detta anges att takterrassen innebär betydande insyn till existerande uteplatser. I yttrandet hänvisas till en dom i Mark- och miljööverdomstolen. (Källhänvisning saknas till vilket domslut det hänvisas till).

Yttrandet gäller även anläggandet av uteplatser för varje lägenhet i markplan medan det i planen står beskrivet "gemensam innergård med plats för lek och friyta".

Enligt yttrandet är det endast komplementbyggnader som är aktuella att byggas på korsmark "Enligt Boverket består komplementbyggnader av antingen Attefallshus eller Friggebodar, med yta 25 resp 15 m². Dessa får enbart byggas vid en- och tvåfamiljsbostäder". "Hur är det ens möjligt att uppföra en byggnad med en yta på 55.4 m² på denna korsmark? Under vilket regelverk faller detta? Byggnaderna kommer ytterligare att öka känslan av instängdhet, förutom den uppenbara insynen – en betydande olägenhet för oss."

"När och i vilka skeden kommer besiktning/mätningar att ske? Finns garantier för att inga skador uppstår" angående påverkan och byggsador. Det framkommer farhågor för ytrymningsvägar och framkomlighet för räddningstjänst och renhållning m.m. och farhågor angående förorenad mark med spridningsrisk.

Det uttrycks farhågor för bevarandet av träd som skyddas i detaljplanen. "Träden ska ju enligt detaljplanen bevaras. I annat fall blir även det en avvikelse." En fråga ställs angående om parkeringsfrågan kommer att vara löst före bygglovets godkännande.

Förvaltningens bemötande av yttrandet

Med utgångspunkt från rättspraxis ska indragna takvåningar inte räknas som vindar, utan som våningar (se t.ex. mål nr P 8789-12, P 11588-12). Detta innebär att den översta våningen i det sökta bygglovets planer är planerlig. Vad gäller frågan om solvärden som påverkas av att takvåningen inte är indragen mot innergården har sökanden 2019-02-19 inlämnat en solstudie som redovisar skillnaderna mellan en indragen takvåningsfasad mot innergården och en som inte har en indragen fasad. Denna visar på ett tydligt sätt att solvärdena förändras mycket lite. I Planbeskrivningen s.7 redovisas bostadsbyggnadens möjliga gestaltning och denna är samma som det nu sökta bygglovets. Det innebär att planens syfte varit att ha en indragen fasad på takvåningen utmed gatan och att möjliggöra en högre fasad mot innergården.

Komplementbyggnaderna och uteplatserna på gården avviker inte från detaljplanens bestämmelser.

Detaljplanen för Farkosten 11 har tidigare överklagats och frågan om betydande olägenhet för de närboende enligt Plan- och bygglagen 2 kap. 9 § avgjordes av Mark och miljööverdomstolen i mål P 2029-18. Där fastslags att "vad som i det enskilda fallet är att betrakta som betydande olägenhet måste beaktas bl.a. områdets karaktär och förhållandena på orten. Detta innebär att toleransnivån måste vara något högre i vissa fall (se prop. 1985/86:1 s. 484.) Enligt praxis är förtätning i centrala delar av tätorter, innebärande bl.a. skymd sikt, skuggning och insyn, något som man som närboende har att förvänta sig." Mark- och miljööverdomstolen gjorde då bedömningen att de i detta yttrandet åberopade olägenheterna för de närboende, i form av insyn, skuggning, minskat dagsljusinsläpp och känsla av instängdhet inte kan betraktas som betydande i plan- och bygglagens mening.

Frågor som berör det tekniska genomförandet kommer att tas upp och redovisas för bygglovsenheten inför beslut om startbesked. När det gäller farhågor angående byggsador och garantier hänvisar bygglovsenheten till att detta är civilrättsliga frågor som inte berörs av Plan- och bygglagen. Byggherren har lämnat in en parkeringsutredning som visar att Alingsås stads parkeringsnorm uppfylls.

Ett av de träd som enligt detaljplan ska bevaras kommer att kvarstå. De träd som tas bort är så nära byggrätten i detaljplanen att det är mycket svårt att bevara dem och samtidigt ge dem rätt förutsättningar att växa. Byggherren avser att kompensera för dessa träd genom att anlägga nya planteringar intill den placering träden har i dagsläget.

Bedömning

Det ansökta bygglovets på Farkosten 11 avviker från detaljplanens bestämmelser i två hänseenden. Ett är att två befintliga träd inte bevaras. Eftersom byggherren har för avsikt att anlägga nya trädplanteringar bedöms ändå att planens syfte med bestämmelsen uppfylls samt att åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt. Förändringen bedöms som en liten

avvikelse. Den andra avvikelsen från detaljplanen är att takvåningen i detaljplanens formulering ska vara indragen från fasadliv minst en meter. Eftersom avvikelsen är förenlig med detaljplanens syfte och avvikelsen är liten bedöms att bygglov får ges. Anledningen är att det i planbeskrivningen kan utläsas att det nu inkomna förslaget är helt överensstämmande med den gestaltning och byggnadsvolym som redogörs för i planbeskrivningen. Omgivningspåverkan för de kringboende bedöms också vara marginell jämfört med om en byggnad skulle uppföras med en takvåningsfasad som är indragen en meter mot innergården.

Åtgärden har en lämplig utformning då den med sin volym och arkitektur varsamt knyter an till omgivande bebyggelse på platsen, bidrar till en god helhetsverkan och har en god färg-, form- och materialverkan. Åtgärden bedöms lämplig för sitt ändamål och uppfyller kravet på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Eftersom fastigheten är placerad i en tätbebyggd stadsstruktur är olägenheter för grannfastigheter i fråga om viss insyn och skuggning inte större än att de får tålas i en stadsmiljö. Byggnaden anses därför inte innebära någon betydande olägenhet (2 kap 9 § Plan- och bygglagen).

Åtgärden bedöms uppfylla de krav som ställs enligt 2 kap. och 8 kap. Plan- och bygglagen. Den sammantagna bedömningen är att bygglov får ges med stöd av Plan- och bygglagen 9 kap. 31 b §.

Ekonomisk bedömning

Ej aktuellt

Förslag till beslut

Bygglov beviljas med stöd av 9 kap 31 b § Plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Utsedd kontrollansvarig är: Tony Schmidt, Viktoriagatan 8, ALINGSÅS.
K-behörighet. SP SC0533-16 (SP). Giltig t o m 2021-11-27.

Avgift

Avgiften för bygglovet är 131 076 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

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 på telefon .

Utstakning 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.

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).

Beslut om positivt förhandsbesked gäller i två år från laga kraftdatum. Om ansökan om bygglov inte inlämnats inom denna tid upphör beslutet att gälla

Besluten om bygglov upphör att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag då beslutet vann laga kraft.

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

Handlingar som tillhör beslutet

<u>Benämning</u>	<u>Ankomststämplad</u>
Ansökan	2019-09-18
Brandskyddsbeskrivning	2019-09-18
Bullerutredning	2019-09-18
Miljöteknisk vibrationsutredning	2019-09-18
Riskutredning	2019-09-18
Färgsättningsbeskrivning	2019-09-18
Parkeringsredovisning	2019-09-18
Tillgänglighetsbeskrivning	2019-11-18
Nybyggnadskarta	2019-11-18
Fasadritning Norr och Öst	2019-11-18
Fasadritning Söder och Väst	2019-11-18
Förrådsbyggnad/Plan/Fasad/Sektion	2019-11-18
Miljöhus/Plan/Fasad/Sektion	2019-11-18
Plan 1 Översikt	2019-11-18
Plan 1 Del A	2019-11-18
Plan 1 Del B	2019-11-18
Plan 2 Översikt	2019-11-18
Plan 2 Del A	2019-11-18
Plan 2 Del B	2019-11-18
Plan 3 Översikt	2019-11-18
Plan 3 Del A	2019-11-18
Plan 3 Del B	2019-11-18
Plan 4 Översikt	2019-11-18
Plan 4 Del A	2019-11-18
Plan 4 Del B	2019-11-18
Takplan	2019-11-18
Sektionsritning A,B,C Del A	2019-11-18
Sektionsritning D,E, F Del B	2019-11-18
Tillgänglighetsutlåtande	2019-11-18
Kommunikation/e-post	2019-11-25
Solstudie	2019-02-19
<u>Yttranden</u>	
VA	2019-09-25
Yttrande Sakägare	2019-12-27

Beslutet ska skickas till

Sökanden; Kontrollansvarig (ka-schmidt@telia.com); Sakägare fk (Kungörelse i tidning); Sakägare delg kv (Plangatan 35 - Ulf Åhman och Ann-Mari Lund, Plangatan 37 - Susanna Kulle, Toby Claesson, Vera Andersson, Daniel Andersson, Maja Lignell, Ullé Lynge, Teresia Lenngren, Stig Johansson, Elis Eliasson, Plangatan 39 - Peter Andersson, Matti Kaikkinen, Anders Lindberg, Peter Hultqvist, Elin Rosenö, Louise Persson, Malva Adrell, Winston Vargas, Carl Altin Björkman, Östra Ringgatan 14 - Karin Becker, Fredrik Marstorp, Anna Becker.); Byggnadsinspektör , GIS fk, Byggnadsantikvarie (AK) fk, PoIT, Akten

Amir Azizian
Bygglovschef

Sophia Cohen
Bygglovshandläggare