

Datum: 2019-08-09  
Handläggare: Viktor Linder  
Direktr:   
Diariernr: 2019.353 SBN

Samhällsbyggnadsnämnden

## **Erska 1:101, bygglov, nybyggnad av äldreboende (2019-0271)**

### **Ärendebeskrivning**

Ansökan inkom 2019-04-18 och avser bygglov för nybyggnad av äldreboende på fastigheten Erska 1:101.

Åtgärden omfattar 622 kvm bruttoarea. 1 avdelning och 10 äldreboendeplatser tillskapas. Åtgärden tillbyggs med befintligt äldreboende, med den del som beviljats bygglov enligt ärende LOV 2018-000757. Enligt sökande är den aktuella delen av detaljplanen redan maximalt bebyggd (max 1100 kvm).

Till ansökningen är 30 parkeringsplatser redovisade, varav två är avsedda för rörelsehindrade.

Till ansökningen har ett förslag till dagvattenhantering inkommit. Enligt skrivelsen leds takvatten och dagvatten från hårdgjorda ytor via ledning och brunnar till makadammagasin och vidare till dagvattenservis.

### *Förutsättningar*

Fastigheten omfattas av detaljplan DP 14, *Erska 1:55 m fl* (laga kraft 1990-03-15). Området är avsett för bostäder, servicelägenheter, vård. Största bruttoarea ovan mark är 1100 kvm. Byggnader ska placeras minst 4,5 m från tomtgränsen. Högsta antal våningar är en. Endast källarlösa hus får uppföras.

Ca 36 kvm (3 m x 12 m) av byggnaden placeras på mark som skiljer sig åt mot ovan anført genom att största bruttoarea ovan mark är 8000 kvm, högsta antal våningar är två och vid tvåvåningsbyggande erfordras källare (kompensationsgrundläggning). 5 kvm placeras på prickad mark som inte får bebyggas och som ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Fasaden skall utformas så att den ekvivalenta ljudnivån i bostads- och vårdrum inte överstiger 30 dBA.

### *Yttranden*

I enlighet med 9 kap. 25 § PBL har berörda grannar och sakägare getts tillfälle att yttra sig. En synpunkt har inkommit 2019-08-06 från fastighetsägaren till fastigheten Erska 1:32, som undrar varför man inte ha planerat för solceller på tak.

Remisser har skickats till Kretsloppsavdelningen samt Räddningstjänsten.

Kretsloppsavdelningen har inkommit med ett yttrande 2019-07-17. Enligt yttrandet anges följande: *Föreslagen nybyggnad är placerad i förhållande till befintliga kommunala VA-ledningar enligt tidigare konsultation med projektör under 2018. Föreslagen dagvattenhantering med fördröjningsmagasin i form av makadambäddar godkänns som en bra lösning. Poängteras bör att föreslagen tillbyggnad förläggs i norra delen över VA-servis för spillvattenavlopp och vatten till befintliga byggnader (finns inte med på NBK-original från*

2017-06-19 då denna inte har behandlats av Kretsloppsavdelningen). Även detta har påpekats i samband med projekteringen.

Räddningstjänsten har inkommit med ett yttrande 2019-07-31. Enligt yttrandet anges följande: *Räddningstjänsten har inga synpunkter på brandskyddsbeskrivningen eller tillhörande ritningar. I brandskyddsbeskrivningen omnämns att tillgången på brandposter ska stämmas av med Räddningstjänsten. Vår bedömning är att det behöver tillskapas ytterligare brandposter i området för att uppnå en skälig tillgång till släckvatten enligt VAV P76 och VAV P83. Räddningstjänsten vill gärna vara med och tycka till om placeringen för att hitta en så bra lösning som möjligt. Räddningstjänsten önskar granska ärendet igen inför beslut om startbesked.*

#### **Bedömning**

Det finns inga krav i plan- och bygglagen och dess föreskrifter, eller i gällande detaljplan, att nybyggnader ska förses med solceller. Således innebär inte frånvaron av solceller på taket något hinder mot bygglov.

Enligt beräkning i ärende LOV 2017-000545 (2018-06-12) är området som får bebyggas med 8000 kvm bruttoarea bebyggt med 7337 kvm. 663 kvm återstår således. Ca 36 kvm av byggnaden placeras på denna mark som enligt detaljplan har återstående bygg rätt, vilket medför att denna del av byggnaden är planenlig.

Övriga delen av byggnaden (586 kvm) strider mot gällande detaljplan i de avseenden att högsta tillåtna bruttoarea överskrids (max 1100 kvm är redan överstigen) och 5 kvm placeras på prickad mark som inte får bebyggas och som ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Eftersom åtgärden strider mot detaljplanens bestämmelser kan bygglov därför inte beviljas enligt 9 kap. 30 § PBL. Avvikelsen är inte liten eller av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt, enligt 9 kap. 31 a § PBL.

#### **Ekonomisk bedömning**

Ej aktuellt

#### **Förslag till beslut**

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

Bilagor:

Situationsplan 1, inkommen 2019-04-23  
Situationsplan 2, inkommen 2019-04-23  
Planritning, inkommen 2019-04-23  
Sektionsritning, inkommen 2019-04-23  
Fasadritning N/V, inkommen 2019-04-23  
Fasadritning, S/Ö, inkommen 2019-04-23  
Nybyggnadskarta, inkommen 2019-04-23  
Tillgänglighetsintyg, inkommen 2019-04-23  
Förslag till dagvattenhantering, inkommen 2019-04-23  
Remissvar från Kretsloppsavdelningen, inkommen 2019-07-17  
Remissvar från Räddningstjänsten, inkommen 2019-07-31  
Yttrande, Erska 1:32, inkommen 2019-08-06

**Beslutet ska skickas till**

Klicka här för att fylla i vilka beslutet ska skickas till.

Tobias Andersson  
Enhetschef bygglov

Viktor Linder  
Bygglovhandläggare