

Datum: 2020-03-03
Handläggare: Ulrika Andersson
Direktnr:
Diariernr: 2020.088 SBN

Samhällsbyggnadsnämnden

Bygglov nybyggnad av äldreboende (SÄBO) samt rivning av garage och miljöhus BROGÅRDEN 14 och BROGÅRDEN 19, 2019-867

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom 2019-12-13 och avser Bygglov nybyggnad av flerfamiljshus på fastigheten BROGÅRDEN 14 samt rivning av garagelänga och miljöhus på BROGÅRDEN 19. Sökande är: Skanska Sverige AB, Johan Gårdas gata 5, 40518 Göteborg.

Nybyggnadsärendet avser nybyggnad av ett Särskilt Äldreboende (SÄBO) med totalt 80 st boenderum. Byggnadsarea är 1113 kvm och bruttoarea är 5727 kvm. Utöver detta uppförs ett växthus på 13,5 kvm i anslutning till byggnaden. I ärendet ingår även rivning av garagelänga och miljöhus på 203 kvm respektive 53,6 kvm byggnadsarea.

Nybyggnaden har en totalhöjd på ca +91,16. Tak utförs i grå papp men solpaneler. Fasad utförs i betongelement, spårade/slåta och vitmålade (NCS S 1002-Y) samt betongelement, slåta och indragna (gulmålade). En mindre del av fasaden utförs i skivmaterial i olika gula nyanser. Fönsterkarmar/bågar utförs i ljusgrå färg. Eventuellt uppförs solpaneler på fasader. Balkongfronter utförs i glas med liggande metallprofiler.

Av ansökan framgår att den aktuella byggnaden kommer att hyras ut som särskilt boende för äldre (vårdboende eller äldreboende). Det särskilda boendet är i byggnadstekniskt hänseende särskilt anpassat för personer som inte kan bo eller vårdas i hemmet. För att få bo på boendet krävs biståndsbeslut från kommunal biståndshandläggare enligt Socialtjänstlagen 5 kap. 5 §.

Boende kommer att ha 80 lägenheter (ej sjukvård), som består av ett rum med trinett samt WC med toalett och dusch. Boendet är uppdelat i åtta vårdavdelningar med vardera tio lägenheter. Förutom lägenheterna finns det gemensamma utrymmen för samvaro, mat och rekreation inom boendet. Hyresgästen betalar hyra precis som för en "vanlig" lägenhet och möblerar till största del sin lägenhet själv.

Boendet har personal som ger service, omvårdnad och tillsyn dygnet runt alla årets dagar. Det finns särskilda personalutrymmen i enlighet med arbetsmiljölagstiftning. Verksamheten i boendet är underkastad den sociallagstiftning som reglerar särskilt boende med tillsyn från Inspektionen för Vård och Omsorg (IVO). Antalet brukare är beräknat till 80. Som högst kommer ca 20 personer att tjänstgöra samtidigt.

Omsorgspersonalen kan inte vara rullstolsburen, på grund av de arbetsuppgifter som förväntas av dessa med tanke på de boendes tillstånd. Verksamhetschefen kan däremot sitta i rullstol. Rum för tvätt, expedition på vare avdelning, personal-WC på varje avdelning, sköljrum, miljörum, centralförråd och tekniskutrymmen skall inte användas av annan personal än av omsorgspersonal.

Till boendet krävs angöring för transporter för mat, förnödenheter och färdtjänst dagligen. Servicefordon, soptransport och begravningsfordon vid behov. På fastigheten kommer det finnas 21 parkeringsplatser, varav en av dem är för rörelsehindrade.

Sökt nybyggnadsåtgärds verksamhet är till största delen boende.

På fastigheten kommer det finnas 21 parkeringsplatser varav en av dem är för rörelsehindrade.

Sökande efterfrågar en särskild bedömning av parkeringsbehovet, eftersom det försärskilt boende som verksamhet inte finns några nyckeltal. Sökandes bedömning är att verksamhetens behov är 14 parkeringsplatser för besökande och personal.

Den sökta åtgärden omfattar mark som idag används som parkering. På platsen finns 54 st parkeringsplatser avsedda för hyresgäster i befintliga omgivande bostadshus.

Ersättningsplatser kommer att tillskapas på provisoriska parkeringsplatser, plats nr 2 och 3 enligt bilagd karta. Bygglov för parkeringsplats nr 1 och nr 2 är sökt. När den sökta åtgärden enligt detta ärende är klart, kommer framtida parkeringsplatser att skapas på plats nr 3, nr 4 och nr 5. Totalt kommer fler platser att skapas, än de som finns idag och totalt kommer dessa ytor ge ett tillskott på ca 70 platser. Hur de provisoriska parkeringarna plats nr 1 och nr 2 kommer att anläggas, hanteras i separata bygglovsansökningar.

Förutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan DP202, *Bostäder vid Knektegårdsgatan* (laga kraft 2017-01-04). Bestämmelserna innebär bland annat att marken som det särskilda äldreboendet uppförs på är avsedd för bostäder, kontor och handel i bottenplan. Största sammanlagda bruttoarea per kvarter är 7700 kvm. Högsta totalhöjd är +93 m. Utöver detta får ventilationsrör och dyl. anordnas. Minst antal våningar är 3 och högsta antal våningar är 7.

Marken som växthuset uppförs på är avsedd för lek/samvaro. Lekområden och samlingsplatser/aktivitetsytan ska finnas som är allmänt tillgänglig i anslutning till planområdet. En naturlig samlingsplats är gården som erbjuder både lek och samvaro för alla åldrar. Aktivitetsytor utgörs bl.a. av odlingslotter, fotbollsplaner som finns i Brogårdens närområde. Marken är betecknad med *n* – mark med körbart bjälklag (garage).

Belysningsarmaturer ska vara helt avbländande. Rekommendationer enligt rubriken "Ljussättning" i planbeskrivningen ska vara vägledande.

Dagvatten från parkeringsytor skall renas i lokal behandlingsanläggning innehållande slam- och oljeavskiljare innan det leds till kommunens ledningsnät för dagvatten. Fördröjningsmagasin för dagvatten skall anläggas före bygglov medges.

För bostäder med boarea över 35 kvm där ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är högre än 55 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot ljuddämpande sida. Fasad mot ljuddämpad sida ska ha ekvivalent ljudnivå högst 55 dBA samt maximal ljudnivå nattetid högst 70 dBA.

För små bostäder med boarea max 35 kvm gäller krav att minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot ljuddämpande sida om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är högre än 60 dBA. Fasad mot ljuddämpande sida ska ha ekvivalent ljudnivå högst 55 dBA samt maximal ljudnivå nattetid högst 70 dBA.

Om bostaden har en eller fler uteplatser ska ljudnivån vid minst en uteplats vara högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå.

Vibrationsnivån 0,4 mm/s vägd RMS ska klaras.

Där det av plankartan framgår "Ledning" ska utrymme för allmänna underjordiska ledningar finnas inom kvartersmark.

Detaljplanen har upplysningar avseende följande:

Bostäder och kontor ska inom normalriskområde normalt utföras med radonskyddande konstruktion och inom högriskområde utföras radonsäkert. Ansvaret för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggplats och vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger dock den som ska bygga.

Enligt kommunens riktlinjer för miljöanpassat byggande ska bland annat bygg- och installationsteknik användas som medför låg vatten- och energianvändning samt individuell mätning ske av användning av tappvarmvatten och el för varje bostad/verksamhet.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en utbyggnad med bostäder i varierande form och typer i bostadsområdet Brogården.

Yttranden

Miljöskyddskontoret har 2019-12-30 yttrat att störningar från befintlig fjärrvärmeanläggning på platsen kan förekomma i form av buller och utsläpp. Detta bör undersökas. Tilluftsintagen bör placeras där risken att få in partiklar och luftföroreningar är minst. Städutrymmen bör ha utslagsvask och vara ventilerade med frånluft. Golv, väggar, tak och inredning bör utformas så att de lätt kan rengöras.

Kretsloppsavdelningen har 2019-12-18 yttrat att VA-ansökan ska lämnas in till Kretsloppsavdelningen. Samråd kring upprättande av ny servis samt storlek och placering av konsol för vattenmätare ska ske i god tid före byggnation. Dagvattenhantering ska följa plankarta och planbeskrivning och föreslagen dagvattenhantering ska samrådats med Kretsloppsavdelningen. Kretsloppsavdelningen ska medverka på tekniskt samråd.

Trafikingenjör på Alingsås kommun har 2019-12-17 yttrat att det måste förtydligas var överskottsparkeringar finns, men att de i övrigt inte har något att erinra på övriga objekt.

Eftersom åtgärden strider mot detaljplan avseende bullerbestämmelser, har ärendet skickats ut till grannar och sakägare enligt 9 kap. 25 § PBL och ägare till fastigheterna Bolltorp 4:3, Brogården 10, Brogården 15, Brogården 16, Brogården 18, Brogården 2, Brogården 3, Brogården 4, Brogården 6, Brogården 7, Brogården 8, Brogården 9 och Nolby 37:6 har getts tillfälle att yttra sig.

Synpunkter har 2020-02-26 inkommit från fastighetsägare till fastigheten Bolltorp 4:3 som anger att som ägare till Lars Hansvägen 5 har de stora problem med bilar som står längs vägen. Då det blir färre parkeringsplatser i framtiden kommer inte problemet att upphöra. Bifogat är en skiss på hur bilar parkeras.

Sökande har blivit informerad om det inkomna yttrandet och har angett att de anser att uppförandet av äldreboendet inte skall förvärra/förändra parkeringssituationen enligt de synpunkter som inkommit. Sökande ersätter de parkeringsplatser som idag finns på rubricerad tomt tillfälligt under uppförandet av nybyggnad. En av parkeringsplatserna har i dagsläget bygglov.

I övrigt har inga synpunkter inkommit.

Bedömning

Miljöskyddskontorets yttrande avseende placering av tilluftsintag, städutrymmen och interiör utformning avser åtgärder som hanteras inom ramen för det tekniska samrådet.

Enligt sakkunnighetsutlåtande framgår att krav enligt gällande regelverk gällande tillgänglighet och användbarhet anses vara uppfyllt.

Planen medger handel på bottenplan. Att bottenplan utförs med bostäder innebär dock inget hinder mot detaljplan. Det särskilda äldreboendet avser i huvudsak bostäder med inslag av vård, vilket bedöms innebära att åtgärdens användning är förenlig med detaljplanens föreskrivna markanvändning som bland annat är bostäder. Byggnaden uppfyller även i övrigt detaljplanens bestämmelser.

Växthuset är avsett för de boende i det särskilda äldreboendet och den uppförs på mark som är avsedd för bland annat samvaro, såsom exempelvis odlingslotter, vilket bedöms innebära att växthuset användning är förenlig med gällande detaljplan i detta avseende och även i övrigt.

Byggnaderna som rivs på fastigheten Brogården 19, har inte något särskilt kulturhistoriskt värde och är inte skyddade i detaljplan, vilket innebär att rivningslov kan beviljas för dessa.

Att det inte är fastställt om solpaneler ska uppföras på fasad som vetter mot söder, 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.

De provisoriska parkeringsplatserna, som ersätter de platser som försvinner på grund av den sökta åtgärden samt den tänkta etableringen, bedöms tillgodose det behov av parkeringsplatser som finns i området under byggtiden. Efter att åtgärden är färdigställd kommer en permanent parkeringslösning att ordnas inom det aktuella området. Med anledning av dessa ersättningslösningar bedöms den sökta åtgärden inte vara negativ för det befintliga parkeringsbehovet i området. För att säkerställa att ersättningsplatser kommer finnas, kommer beslutet förenas med ett villkor avseende att ersättningsparkeringarna ska finnas på plats innan bygglovsåtgärden enligt detta beslut påbörjas.

Redovisade parkeringsplatser till det särskilda äldreboendet är 21 st, som uppförs på fastigheten Brogården 19 (på platsen där byggnaderna rivs), 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 0,8 parkeringsplatser/lgh, motsvarande 8 parkeringsplatser/1000 kvm bruttoarea.

Parkeringsbehovet enligt kommunens parkeringsnorm skulle vara 64 platser utifrån antalet lägenheter (80 st) och 46 platser utifrån aktuell bruttoarea (5727 kvm). Utifrån sökandes beskrivning av den sökta åtgärdens parkeringsbehov, bedöms de 21 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.

Den sökta åtgärden strider mot gällande detaljplan i det avseende att den högsta tillåtna ekvivalenta ljudnivån vid bostadens fasad enligt detaljplanen (60 dBA för bostäder med boarea max 35 kvm) överskrids på några ställen på fasad som vetter mot Knektegårdsgatan och Vänersborgsvägen enligt den beräknade nivån för prognosår 2030 (61 dBA).

Mark- och miljödomstolen (MÖD) har 2019-04-11, enligt mål nr P 3433-18, kommit fram till att bullernivåerna vid fyra nya flerbostadshus endast utgör en liten avvikelse från den gällande detaljplanen. Enligt planen, som var från 1993, fick bullernivåerna vid fasad inte överstiga en ekvivalent ljudnivå om 55 dB(A). Detta för att förebygga olägenhet för människors hälsa. Bullernivåerna vid de nya husens fasader skulle dock uppgå till mellan 56 och 60 dB(A). Eftersom det numera finns reglerat i förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader att buller från vägar inte bör överstiga 60 dB(A) vid fasad, anser MÖD att det riktvärdet ger uttryck för den nivå som idag bedöms som godtagbar för att förebygga olägenhet för människors hälsa. Bullernivåerna bedöms därför endast som en liten avvikelse från detaljplanen och bygglovet kan beviljas.

Enligt Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader 3 § framgår att för en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

Eftersom åtgärden inte uppfyller kraven enligt gällande detaljplan, men uppfyller kraven enligt den förordning som har börjat gälla efter att planen antogs, bedöms avvikelsen kunna hanteras som en liten avvikelse enligt 9 kap. 31 b § PBL med stöd av mål nr P 3433-18,

eftersom avvikelserna är liten och förenlig med detaljplanens syfte. Grannar och sakägare har getts tillfälle att yttra sig enligt 9 kap. 25 § PBL. En synpunkt har inkommit.

Avseende den inkomna synpunkten från fastighetsägaren till fastigheten Bolltorp 4:3, kommer den sökta åtgärden att omfattas av provisoriska respektive permanenta ersättningsparkeringsplatser vilket kommer medföra att det inte kommer bli färre parkeringsplatser i framtiden.

Ekonomisk bedömning

Ej aktuellt

Förslag till beslut

Bygglov beviljas för Särskilt Äldreboende (SÄBO) samt växthus med stöd av 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen (PBL)

Rivningslov beviljas för garagelängor och miljöhus enligt 9 kap. 34 § PBL

Bygglovet förenas med villkor enligt 9 kap. 40 § PBL, att åtgärden inte får påbörjas förrän befintliga parkeringsplatser på den aktuella fastigheten, har ersätts med nya, provisoriska parkeringsplatser på fastigheterna Brogården 2 och Brogården 18, placering 2 och 3 enligt parkeringsredovisning som ingår i beslutet (jfr JO-protokoll 2009-05-29 dnr 1596-2009).

Utsedd kontrollansvarig är: Anders Glantz, Box 8774, 417 55 GÖTEBORG.

K-behörighet, med behörighetsnummer SC0033-12 (RISE certifiering). Giltig t o m 2021-11-27.

Avgiften för bygglovet och rivningslovet är 259 746 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Faktura sänds separat.

Avgift för nybyggnadskarta, lägeskontroll och utstakning kan tillkomma.

Upplýsningar

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 eller telefon 0322-616273.

Utsakning 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

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 ingår i beslutet

<u>Benämning</u>	<u>Ankomststämplad</u>
Ansökan	2019-12-13
Anmälan om kontrollansvarig	2019-12-13
Planritning, plan 1	2019-12-13
Planritning, plan 2	2019-12-13
Planritning, plan 3	2019-12-13
Planritning, plan 4	2019-12-13
Planritning, plan 5	2019-12-13
Planritning, plan 6 (vindsplan)	2019-12-13
Planritning, takplan	2019-12-13
Fasadritning, väster/öster (gård)	2019-12-13
Fasadritning, väster/öster	2019-12-13
Fasadritning, norr/söder	2019-12-13
Sektionsritning	2019-12-13
Illustrationer, 2 st	2019-12-13
Nybyggnadskarta	2019-12-13
Koordinater till nybyggnadskarta	2019-12-13
Markplaneringsritning	2019-12-13
Situationsplan	2019-12-13
Beskrivning växthus	2020-01-20
Beskrivning byggnader som rivs	2020-01-20
Bullerutredning	2020-01-10
Parkeringsredovisning	2020-01-10
Granskningsintyg tillgänglighet	2019-12-23

Beslutet ska skickas till

Sökanden; Kontrollansvarig (anders.glantz@norconsult.com); Fastighetsägare (Aktiebolaget Alingsåshem); Grannar fk (Brogården 10, Brogården 15, Brogården 16, Brogården 18, Brogården 2, Brogården 3, Brogården 4, Brogården 6, Brogården 7, Brogården 8, Brogården 9, Nolby 37:6), Sakägare rek MB (Bolltorp 4:3); Byggnadsinspektör (HS), GIS-handläggare fk, PoIT, Akten

Amir Azizian
Bygglovschef

Viktor Linder
Bygglovshandläggare

Amir Azizian, Godkännare tjänsteskrivelse, 2020-03-03