

Datum: 2021-05-2017
Handläggare: Henrik Wüst
Direktr:
Diariernr: 2021.252 SBN

Samhällsbyggnadsnämnden

Bygglov för nybyggnad av flerfamiljshus BERGKULLEN 2, LOV 2020-979

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom 2020-12-08 och avser bygglov för nybyggnad av flerfamiljshus på fastigheten BERGKULLEN 2.

Länk till webkartan:

<https://karta.alingsas.se/?m=alingsaskartan&x=179388.55310268668&y=6422123.15026972&z=9&l=222>

Tre likadana flerfamiljshus med en byggnadsyta om 397,4 kvm per hus. Husen uppförs med källare, 4 våningar och ytterligare en våning med en area om 277,8 kvm. Total bruttoarea per huvudbyggnad blir 2196,2 kvm och 39 kvm öppenarea. Totalt blir det 51 lägenheter.

Fasadbeklädnad är målade betongelement s.k. sandwich. Två av husen blir mossgröna (NCS S7010-G30Y) och det tredje blir vitt (NCS S0502-Y). Husen får uterum med högtryckslaminat i olika nyanser (Parklex Facade Gold och Parklex Facade Copper) och glasskivor som väggarna. Källarväggarna blir omålad betong. Taktäckningsmaterial blir mörkgrå papp. Stommen i huvudbyggnaderna blir i betong.

Tre miljöhus uppförs med plats för cykelparkering, två med en byggnadsarea om 40 kvm och det tredje 39,7 kvm. De får vit stående träpanel och sedumtak.

Parkeringsytor beläggs med genomsläpplig asfalt. För att ta upp nivåskillnader mellan parkeringsytor och naturmark anläggs slänter. Dagvattnet leds via brunnar till stenkistor i slänterna.

Mot gaturummet görs en avgränsning med häckplantering och kullersten.

Inom fastigheten har man redovisat totalt 54 parkeringsplatser, varav 3 parkeringsplatser för rörelsehindrade.

Byggnaderna ansluts till kommunalt vatten och avlopp. Dagvatten omhändertas på den egna fastigheten.

Granskningsutlåtande för tillgänglighet från certifierad sakkunnig inkom 2021-01-11 med redovisning att utformningskraven i bygglovet är uppfyllda.

En dagsljusutredning är inlämnad 2021-03-17 med redovisning att krav enligt BBR är uppfyllda.

Ljusplan är redovisat 2021- 01-11.

Förutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan, DP 155 och DP 155Ä2 Norra stadsskogen, bostäder mm vid västerslutningen (laga kraft 2016-07-18).

Bestämmelserna som gäller för fastigheten innebär bland annat att användningen är bostadsändamål, centrumverksamhet och vård. Högst antal våningar är 4 med möjlighet till att ytterligare en våning får uppföras till en area av 75% av den enskilda byggnadens byggnadsarea. Vind får inte inredas.

Största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad är 360 kvm. Utöver högsta byggnadsarea får (fristående eller med huvudbyggnad sammanbyggda) komplementbyggnader, altan eller trädäck uppföras. Högst 75kvm per huvudbyggnad får utgöra altan eller trädäck, varav högst 15 kvm får inglasas. Högst 45 kvm per huvudbyggnad får utgöra komplementbyggnader.

Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnad är 4,0 meter.

Huvudentré ska vara synlig från gatan.

Fasad- och takutformning ska anpassas till byggnader inom kvarteret. Och ges ett för samtiden modernt formspråk.

Fasader och byggnadsdetaljer ska ha dova nyanser med hög grad av mörkhet. Fasader kan även vara brutet vita med delar av byggnaden i mörkare färger. Fasader kan även utgöras av omålat trä. Takdetaljer får ej vara blanka eller glaserade.

Fasader och stommar ska i huvudsak utgöras av trä, om inte detta visar sig olämpligt från t.ex. estetiskt, konstruktions- eller brandskyddssynpunkt.

Marknivåer utanför byggnader och p-plats får inte ändras mer än 1 meter om det inte finns särskilda skäl (t.ex. tillgänglighet eller anpassning till gatuhöjd eller byggnad). Större nivåskillnader utanför byggnader ska tas upp med sockel eller suterrängvåning och utanför p-plats med stödmur.

Staket, plank och häckar ska finnas vid kvartersgräns mot gata. För kvarter innehållande flerfamiljshus får dessa placeras i närheten av kvartersgräns där så prövas lämpligt.

Öppningar får vara högst 6 meter breda.

Entrépartier ska utformas med tydlig gränsövergång mot gata, till exempel med grindstolpe, portik eller markerande markbeläggning.

Alla nytillkommande byggnader inom planområdet skall anslutas till av tekniska förvaltningen godkända lösningar för ren-, spill- och dagvatten. Alla dagvattenutlopp ska vara väl dolda mot naturmarken. Vid stora och koncentrerade dagvattenutsläpp ska fördröjningsmagasin anordnas.

Parkeringsytor angränsande till naturmark ska utföras med ytskikt som har god genomsläpplighet.

Fördjupat kvalitetsprogram för Norra Stadsskogen etapp 1, är vägledande för utformningen av byggnation, allmän plats och kvartersmark.

Även i planbeskrivningen hänvisar man till kvalitetsprogrammet.

I kvalitetsprogrammet står att: tillåtet våningsantal sträcker sig från en till fem våningar, i många av byggnaderna tillåts där utöver en indragen vindsvåning. Exteriören bör utformas så att vindsvåningar får en lätt karaktär och syns så lite som möjligt från marken.

Yttranden

Kretsloppsavdelningen på Alingsås kommun har 2021-01-05 lämnat följande yttrande:

Erforderligt vattentryck vid högsta golvhöjd 132,16 m är ca 2 bar statiskt tryck. Placering av konsoler för vattenmätning samt hur vattenförbrukning ska debiteras/fördelas inom fastigheten ska samrådats med Kretsloppsavdelningen.

Inlagda VA-ledningar i gatan på NBK och de två bifogade VA-planerna är enligt arbetsritning. Redovisade tre anslutningspunkter för vatten och spillvattenavlopp innebär tre VA-abonnemang varav två av dessa anslutningspunkter (VA-serviserna) anläggs till självkostnadspris (dvs. ingen grundavgift).

Vad gäller dagvattenavlopp har Kretsloppsavdelningen inte något att erinra på föreslagen lösning (förutsatt att kapaciteten att ta hand om/infiltrera dagvatten i naturmark är tillräcklig), men vi rekommenderar att använda öppna gröna lösningar, nyttja dagvatten/takvatten som en resurs för bevattning / gröna tak och att välja "miljövänligt"

Ärendet har remitterats till räddningstjänsten. Yttrande har inkommit (2021-05-14), se bilaga.

Med anledning av avvikelsen från detaljplanen har berörda underrättats om ansökan och getts tillfälle att yttra sig (enligt 9 kap. 25 § PBL). Ägare av fastigheterna Bergkullen 1 och Stadsskogen 1:1 har bedömts vara berörda.

Sakägarintyg, utan invändningar mot den ansökta åtgärden, finns från de berörda.

Sökanden har under handläggningen underrättats om de tolkningar av planen Samhällsbyggnadsförvaltningen gör och getts tillfälle att yttra sig över dem. Se bilagor.

Kommunledningskontoret har yttrat sig kring sökandes synpunkt att kvalitetsprogrammet inte skulle vara gällande. Se bilaga.

Bedömning

Åtgärden avviker från detaljplanen avseende att huvudbyggnaderna får en byggnadsarea om 397,4 kvm. Det är 37,4kvm (ca 10,4%) mer än största tillåtna byggnadsarea.

Då man genom att bygga fler huvudbyggnader hade kunnat uppnå större total byggnadsarea än vad man nu sökt för bedömer Samhällsbyggnadsförvaltningen att omgivningspåverkan inte blir större än för vad som ändå kunnat medges enligt planen. Därför bedöms avvikelsen vara en liten avvikelse enligt PBL 9 kap 31b §.

Samhällsbyggnadsnämnden bedömer att avvikelsen inte strider mot planens syfte eller medför någon betydande olägenhet för grannarna och att avvikelsen kan godtas.

Åtgärden avviker från detaljplanen avseende utformningen utav det våningsplan som utöver antalet tillåtna våningsplan medges. I det kvalitetsprogram som hänvisas till i planen och planbeskrivningen anges att tillåtet våningsantal sträcker sig från en till fem våningar, I många av byggnaderna tillåts där utöver en indragen vindsvåning. Exteriören bör utformas så att vindsvåningar får en lätt karaktär och syns så lite som möjligt från marken. Normalt är att bedömningar som gäller våningsantal görs på den beräkningsgrundande fasaden, den som har störst allmänpåverkan. Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är att i detta fall innebär det att indragningen ska vara från gatan för att det inte ska upplevas som att byggnaderna har fem våningar, en mer än planen medger. Den aktuella utformningen gör att byggnaderna kommer att upplevas som dominerande mot omgivningen och inte smälta in på platsen så som avses i planen.

Sökande menar att tolkningen ska utgå endast från det som står i planen och att kvalitetsprogrammet inte är gällande.

Sökande har till ansökan bilagt marköverlåtelseavtalet som upprättats mellan sökande och Alingsås kommun. I avtalet, § 4.2 Utformningsprogram står:

Kommunen och partnerskapet för Norra Stadsskogen har godkänt "Fördjupat kvalitetsprogram (Utformningsprogram för Stadsskogen Etapp 1, daterat 2006-11-01)". Programmet är vägledande för exploateringen i stadsdelen Norra Stadsskogen.

Samhällsbyggnadsförvaltningen instämmer även i kommunledningskontorets bedömning att kvalitetsprogrammet ingår som en planhandling vid antagandet av detaljplan. Således ingår programmet i respektive antagandebeslut och därmed är det gällande.

Sökande anser även att den texten i kvalitetsprogrammet som vi använder som underlag för vår tolkning inte gäller den extra våningen de har i sin ansökan då det inte är en vindsvåning

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är att det inte finns någon annan del i kvalitetsprogrammet som kan användas för tolkningen om hur den extra våningen ska utformas. Det finns inte heller i någon av de planer där programmet hänvisas till som har någon bestämmelse som den texten kan användas på. Därför gör Samhällsbyggnadsförvaltningen den bedömningen att det är på de aktuella extra våningarna som den texten ska appliceras.

Åtgärden avviker även från detaljplanen avseende att fasader och stommar i huvudsak ska utgöras av trä, om inte detta visar sig olämpligt från t.ex. estetiskt, konstruktions- eller brandskyddssynpunkt.

Sökande anger bl.a. som skäl att kostnaderna blir för stora för att underhålla byggnaderna och att det ställer högre krav på sprinklerinstallationer. Av Räddningstjänstens yttrande framgår att även de anser betong vara ett bättre alternativ.

Det är normalt att underhåll av en byggnad medför stora kostnader och sökande kan inte anses ha visat att det är olämpligt med trä av den anledningen. De har inte redovisat någon beräkning för detta utan bara deras uppfattning att det är så.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att om materialet bara uppfyller kraven i gällande lagstiftning och regler så borde även trä kunna komma i fråga som byggmaterial även i flerbostadshus.

I Kommunens flerårsstrategi står att Alingsås kommun leder utvecklingen mot ett ekologiskt hållbart samhälle. Då trä är en förnybar resurs som binder koldioxid så får det anses vara ett bättre alternativ ur miljöhänsyn. Det behöver brandskyddas men det finns brandskyddsmedel som inte är miljöfarliga.

Det finns runt om i Sverige och världen ett antal höga byggnader med stommar och fasader helt eller delvis i trä.

I övriga punkter där avsteg från planen görs bedömer vi att de särskilda skälen är giltiga och att åtgärderna därför inte kan ses som avvikelser.

Ekonomisk bedömning

Ansökan bedömdes komplett 2021-03-24. Beslut om bygglov ska tas inom tio veckor från detta datum, vilket medför att sista datum för beslut är 2021-06-02. Byggnadsnämnden får besluta att förlänga tidsfristen för att avgöra ett ärende om lov eller förhandsbesked om det är nödvändigt på grund av handläggningen eller utredningen i ärendet. Tidsfristen får dock bara förlängas en gång, med tio veckor. Vid eventuell förlängning ska beslut tas senast 2021-08-11. Om inte beslut tas inom denna tidsperiod kommer avgiften för bygglovet att reduceras med en femtedel per påbörjad vecka efter det att tidsfristen överskridits.

Ekonomisk bedömning

Ej aktuellt.

Förslag till beslut

Alternativ 1

Ansökan om bygglov avslås med stöd av 9 kap 30 § Plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Avgift

Avgiften för avslag av bygglovet är 116 525 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura sänds separat

Handlingar som tillhör beslutet

Benämning

	<u>Ankomststämplad</u>
Ansökan	2020-12-08
Anmälan om kontrollansvarig	2020-12-08
Material/Kulörbeskrivning	2020-12-08
Situationsplan	2021-01-11
Nybyggnadskarta	2021-01-11
Planritningar Källare och plan1–5 Hus 1–3	2021-02-12
Sektionsritningar Hus 1–3	2021-02-12
Fasadritningar Hus 1–3	2021-02-12
Fasad/plan/sektionsritningar miljöhus	2021-02-12
Markplaneringsritningar	2021-03-01
Marksektionsritningar parkeringar	2021-03-01
Yttrande från sökande	2021-03-24
Yttrande från sökande	2021-05-17

Upplýsingar

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

Alternativ 2

Bygglov beviljas med stöd av 9 kap 30 och 31b § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Utsedd kontrollansvarig är: Camilla Ljungberg, Sven Hultins plats 1–2, GÖTEBORG.
K-behörighet. SC1029 (RISE Certifiering). Giltig t o m 2021-11-20.

Avgift

Avgiften för lovet är 291 749 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).

Faktura sänds separat.

Handlingar som tillhör beslutet

Benämning

Ankomststämplad

Ansökan	2020-12-08
Anmälan om kontrollansvarig	2020-12-08
Material/Kulörbeskrivning	2020-12-08
Situationsplan	2021-01-11
Nybyggnadskarta	2021-01-11
Planritningar 1–5 Hus 1–3	2021-02-12
Sektionsritningar Hus 1–3	2021-02-12
Fasadritningar Hus 1–3	2021-02-12
Fasad/plan/sektionsritningar miljöhus	2021-02-12
Markplaneringsritningar	2021-03-01
Marksektionsritningar parkeringar	2021-03-01
Yttrande från sökande	2021-03-24
Yttrande från sökande	2021-05-17

Upplysningar

Tekniskt samråd ska hållas. Beträffande tidpunkt, kontakta kommunens byggnadsinspektör Aferdita Jashari på 0322- 61 72 77 eller aferdita.jashari@alingsas.se.

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.

Bilagor

Bilaga 1-Ritningar och ev. övriga handlingar som ingår i beslutet

Bilaga 2-Remissyttrande från Räddningstjänsten

Bilaga 3-Hur man överklagar

Beslutet ska skickas till

Alternativ 1: Sökande

Alternativ 2: Sökanden; Kontrollansvarig, Fastighetsägare (Alingsås kommun); Grannar fk (Stadsskogen 1:1, Bergkullen 1); Byggnadsinspektör (AFJA), GIS fk, Kretsloppsavdelningen fk, PoIT

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Sophia Cohen
Bygglovschef

Henrik Wüst
Bygglovshandläggare

Sophia Cohen, Godkännare tjänsteskrivelse, 2021-05-23