

Datum: 2021-07-21  
Handläggare: Patrik Mårtensson  
Direktr:   
Diariernr: 2021.252 SBN

Samhällsbyggnadsnämnden

## **Förslag till samhällsbyggnadsnämnden - Bygglov för nybyggnad av flerfamiljshus BERGKULLEN 2, LOV 2021-559**

### **Ärendebeskrivning**

Ansökan inkom 2021-06-18 och avser Bygglov nybyggnad av flerfamiljshus på fastigheten BERGKULLEN 2.

Länk till webkarta:

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

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

Fasadbeklädnad av brandimpregnerad slät träpanel. 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 omålade betong. Taktäckningsmaterial blir mörkgrå papp. Stommen i huvudbyggnaderna blir i betong.

Tre miljöhus uppförs med plats för cykelparkering, två med en byggnadsarea om 40m<sup>2</sup> och det tredje 39,7m<sup>2</sup>. Fasadbeklädnad av stående träpanel med vit kulör NCS S 0502-Y och takbeläggning med sedumtak.

För att ta upp nivåskillnader mellan parkeringsytor och naturmark anläggs slänter. Dagvattnet leds via brunnar till stenistor i slänterna.

Inom fastigheten har man redovisat totalt 57 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 2021-06-18 med redovisning att utformningskraven i bygglovet är uppfyllda.

Ljusplan är redovisat 2021-06-18.

### **Förutsättningar**

Fastigheten omfattas av detaljplan, DP 155 och DP 155Å2 Norra stadsskogen, bostäder mm vid västersluttningen (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 360m<sup>2</sup>. Utöver högsta byggnadsarea får (fristående eller med huvudbyggnad sammanbyggda) komplementbyggnader, altan eller trädäck uppföras. Högst 75m<sup>2</sup> per huvudbyggnad får utgöra altan eller trädäck, varav högst 15m<sup>2</sup> får inglasas. Högst 45m<sup>2</sup> 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, häckar eller 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 markerade markbeläggning.

Alla nytillkommande byggnader inom planområdet skall anslutas till av tekniska förvaltningen godkända lösningar för ren- och 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 2021-06-24 lämnat följande yttrande: *VA-ansökan ska lämnas in till Kretsloppsavdelningen.*

*Erforderligt vattentryck vid högsta golvhöjd 132 m är ca 2 bar statiskt tryck.*

*Placering av konsoler för vattenmätning samt hur vattenförbrukning ska debiteras/fördelas inom fastigheten ska samrådats med Kretsloppsavdelningen.*

*Enligt VA-planer kommer dagvatten från fastigheten via stenkistor ledas mot naturmark i öster, såldes ingen anslutning mot dagvattenledningsnät? Redovisa beräkningar på hur mycket dagvatten som på detta sätt fördröjs och vilken rening som beräknas. Kretsloppsavdelningen rekommenderar att använda öppna gröna lösningar och att använda dagvatten som resurs för bevattning. Exempelvis regntunnor.*

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.

### *Bedömning*

Åtgärden avviker från detaljplanen avseende att huvudbyggnaderna får en byggnadsarea om 397,4m<sup>2</sup>. Det är 37,4m<sup>2</sup> (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.

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

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. Det skulle vara anmärkningsvärt om Alingsås skulle vara en stad där man inte kan göra det samma.

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 2021-07-07. Beslut om bygglov ska tas inom tio veckor från detta datum, vilket medför att sista datum för beslut är 2021-09-15. 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 2021-11-24. Om inte beslut tas inom denna tidsperiod kommer avgiften för bygglovet att reduceras med en femtedel per påbörjad vecka efter det att tidsfristen överskridits.

### **Förslag till beslut**

#### **Alternativ 1**

Ansökan om bygglov avslås med stöd av 9 kap 30 och 31b §§ Plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

#### **Avgift**

Avgiften för avslag av bygglovet är 116 524 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Tidsfristen började löpa då ansökan bedömdes vara komplett 2021-07-07. Beslut om lov fattades 2021-07-26. Vilket innebär att lagstadgade tidsfrister för handläggningen har hållits. Avgiften har inte reducerats med stöd av 12 kap. 8 a § plan- och bygglagen(2010:900).

Faktura sänds separat

## Handlingar som tillhör beslutet

### Benämning

Övrigt höjdsättningsplaner 2021-06-18  
Ansökan 2021-06-18  
Utlåtande Tillgänglighet 2021-06-18  
Övrigt Översiktsplan 2021-06-18  
Fasad/plan/sektionsritning miljöhus 2021-06-18  
Planritning 1-5 Hus 1-3 2021-06-18  
Sektionsritningar Hus 1-3 2021-06-18  
Anmälan om kontrollansvarig 2021-06-18  
Nybyggnadskarta 2021-06-18  
Övrigt ljusplan 2021-06-18  
Övrigt ytsammanställning 2021-06-18  
Situationsplan 2021-06-18  
Övrigt Tvärsektioner 2021-06-18  
Fasadritning med marklinjer Hus 1-3 2021-06-28  
Färgsättningsbeskrivning 2021-06-28  
Ritningsförteckning 2021-06-28

## Upplysningar

Beslutet om avslag och/eller avgiften kan överklagas. Se bilaga "Hur man överklagar".

## Bilagor

Bilaga 1-Ritningar och ev. övriga handlingar som ingår i beslutet  
Bilaga 2-Hur man överklagar

**Exp:** Sökanden

## 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, 412 58 GÖTEBORG.  
K-behörighet. SC1029-16 (RISE Certifiering). Giltig t o m 2021-11-20.

## Avgift

Avgiften för lovet är 306 392 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.

Tidsfristen började löpa då ansökan bedömdes vara komplett 2021-07-07. Beslut om lov fattades 2021-07-26. Vilket innebär att lagstadgade tidsfrister för handläggningen har hållits. Avgiften har inte reducerats med stöd av 12 kap. 8 a § plan- och bygglagen(2010:900).

Faktura sänds separat.

#### **Handlingar som tillhör beslutet**

Övrigt höjdsättningsplaner 2021-06-18  
Ansökan 2021-06-18  
Utlåtande Tillgänglighet 2021-06-18  
Övrigt Översiktsplan 2021-06-18  
Fasad/plan/sektionsritning miljöhus 2021-06-18  
Planritning 1-5 Hus 1-3 2021-06-18  
Sektionsritningar Hus 1-3 2021-06-18  
Anmälan om kontrollansvarig 2021-06-18  
Nybyggnadskarta 2021-06-18  
Övrigt ljusplan 2021-06-18  
Övrigt ytsammanställning 2021-06-18  
Situationsplan 2021-06-18  
Övrigt Tvärsektioner 2021-06-18  
Fasadritning med marklinjer Hus 1-3 2021-06-28  
Färgsättningsbeskrivning 2021-06-28  
Ritningsförteckning 2021-06-28

#### **Upplysningar**

Tekniskt samråd ska hållas. Beträffande tidpunkt, kontakta kommunens byggnadsinspektör Aferdita Jashari på telefon 0322- 61 72 77 (AFJA).

Enligt 9 kap 42 a § PBL får ett beslut om att ge bygglov, rivningslov eller marklov verkställas fyra veckor efter det att beslutet har kungjorts enligt 9 kap 41 a § PBL, även om det inte har fått laga kraft. Det innebär att åtgärderna inte får påbörjas innan dess.

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.

Ett bygglov upphör att gälla enligt 9 kap. 43 § PBL om den åtgärd som lovet avser inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag då beslutet vann laga kraft.

Åtgärden kräver anmälan till Kretsloppsavdelningen.

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.

Utstakning samt lägeskontroll ska utföras av behörig mätningstekniker. Tjänsten kan beställas av GIS-enheten på Samhällsbyggnadskontoret via [gis@alingsas.se](mailto:gis@alingsas.se) eller på telefon 0322-61 71 95 eller 0322-61 71 94. Om annan konsult används kan extra avgifter för kommunens arbete tillkomma.

Beslutet om bygglov och/eller avgiften kan överklagas. Se bilaga "*Hur man överklagar*".

### **Bilagor**

Bilaga 1-Ritningar och ev. övriga handlingar som ingår i beslutet  
Bilaga 2-Hur man överklagar

### **Beslutet ska skickas till**

**Exp:** Sökanden; Kontrollansvarig, Fastighetsägare (Alingsås kommun); Grannar fk (Stadsskogen 1:1, Bergkullen 1); Byggnadsinspektör (AFJA), GIS fk, Kretsloppsavdelningen fk, PolT.

### **SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN**

Sophia Cohen  
Bygglovschef

Patrik Mårtensson  
Bygglovshandläggare