

Datum: 2022-02-22
Handläggare: Martin Frank-Cederbom
Direktr:
Diariernr: 2022.070 SBN

Samhällsbyggnadsnämnden

Bygglövs Nybyggnad av flerbostadshus TUVEBO 1:84 (LOV 2021-960)

Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglövs för nybyggnad av ett flerbostadshus på fastigheten Tuvebo 1:84. Ansökan omfattar även tillhörande miljöstation, cykelförråd, parkeringsplatser och stödmurar.

Länk till webkartan:

<http://karta.alingsas.se/?m=alingsaskartan&x=181518.01024468706&y=6421818.67788502&z=9&l=22>

Bostadsbyggnaden uppförs i två plan plus inredd vind och får en byggnadsarea på 772 m². Takvinkeln blir 35 grader. Byggnadens FG (golvhöjd) blir + 77,0. Bostadsbyggnaden inrymmer 32 st lägenheter, med varierande storlek från 1 RoK på 31,8 m² upp till 4 RoK på 89,9 m². Byggnadens totala bruttoarea uppgår till 2 133 m².

Cykelförrådet får en byggnadsarea på 28 m². Takvinkeln blir 20 grader. Miljöstationen utförs med plank runtom med en höjd på 1,8 meter, utan takkonstruktion.

Byggnadernas fasader utförs med träpanel i röd (NCS S 5040-Y80R) samt ljusröd (NCS S 4050-Y70R) kulör. Takbeläggningen blir tegelröda betongpannor. Detaljer, såsom fönster, dörrar och entrépartier utformas i röd (RAL 3009) respektive mörkgrå (RAL 7011) kulör.

Sökande har redovisat att 32 st parkeringsplatser för bilar och 54 st för cyklar är tänkt att anläggas i anknytning till bostadshuset.

Infart till bebyggelsen är tänkt att ordnas från Prästerydsvägen. Bostadshuset är tänkt att anslutas till kommunala ledningar för vatten, avlopp och dagvatten.

Ett tillgänglighetsutlåtande från certifierad sakkunnig är redovisat för åtgärderna, utan anmärkning.

Förutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan, DP 189, *Bostäder m.m. vid Prästerydsvägen*, laga kraft 2014-01-16.

På fastigheten har beslut om förhandsbesked hanterats i ärende LOV 2020-000691, SBN § 139. Det nu aktuella förslaget skiljer sig från det förslag som redovisades i förhandsbeskedet och detta beslut hanteras oberoende av det tidigare förhandsbeskedet.

Yttranden

Kretsloppsavdelningen på Alingsås kommun har 2021-11-25 lämnat följande yttrande:

”VA-ansökan ska lämnas in till Kretsloppsavdelningen. Kretsloppsavdelningen ska ges möjlighet att medverka på tekniskt samråd.

Dagvatten ska hanteras enligt kommunens dagvattenplan. Dagvatten från hårdgjorda ytor ska så långt det är möjligt infiltreras i marken inom fastigheten eller på annat sätt fördröjas

inom fastigheten innan avledning till servis för kommunalt dagvatten. Det skall säkerställas att dagvattenhantering kan ske utan risk för översvämning i byggnader eller på omgivande mark. Kretsloppsavdelningen rekommenderar att använda öppna gröna lösningar och att använda dagvatten som resurs för bevattning. Upplysningar om hur dagvatten kan hanteras finns på kommunens hemsida och i råd och anvisningar.”

Skäl till beslut

Åtgärden bedöms förenlig med bestämmelserna i detaljplanen.

Befintlig bebyggelse i det aktuella området runt Tuvebo 1:84 består mestadels av småhus i varierande storlek och utformning. Det finns dock ett nyligen uppfört flerbostadshus på fastigheten Lingonriset 7 som ligger ca 100 meter nordost om Tuvebo 1:84. Den nu aktuella bebyggelsen bedöms inte innebära ett sådan avvikelse i bebyggelsemiljön att den är olämplig på platsen. Bostadshuset är förhållandevis småskaligt för att vara ett flerbostadshus. Byggnadens volym, utformning och placering bedöms vara lämplig. Fastigheten Tuvebo 1:84 är stor och den tillkommande bebyggelsen bedöms inte vara utformad eller placerad på ett sådant sätt att den riskerar att medföra någon betydande olägenhet för omgivningen.

Den aktuella byggnationen kommer innebära en ökad trafikbelastning i närområdet. Trafikbelastningen bedöms dock inte bli högre än vad som redan har prövats i samband med detaljplanen, då detaljplanen möjliggör exempelvis förskola, vård eller fritidshem som även de skulle innebära motsvarande, eller högre, trafikbelastning som den nu tänkta åtgärden.

Det antal parkeringsplatser som sökande har redovisat (32 st) bedöms uppfylla kraven på bilparkering enligt aktuell parkeringsnorm för Alingsås kommun. Antalet redovisade parkeringsplatser för cykel uppgår till 54 st. Det innebär färre platser än de 64 st (2 platser/lgh) som parkeringsnormen för Alingsås kommun föreskriver. Antalet bedöms dock godtagbart, då ett flertal av lägenheterna i flerbostadshuset är små enrumslägenheter, där behovet av cykelparkering sällan uppgår till 2 platser per lägenhet.

Bostäderna bedöms klara kraven på tillgänglighet och användbarhet.

Tillgänglighetsutlåtande utan anmärkning är utfärdat av certifierad sakkunnig 2022-01-25.

Samhällsbyggnadskontoret bedömer att föreslagen åtgärd uppfyller tillämpliga bestämmelser i 2 och 8 kap. PBL.

Ekonomisk bedömning

Ansökan bedömdes komplett 2022-02-17. Beslut om bygglov ska tas inom tio veckor från detta datum, vilket medför att sista datum för beslut är 2022-04-28. 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 2022-07-07. 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

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

Utsedd kontrollansvarig är: Olof Ivarsson, Lilletummeliden 15, 423 41 Torslanda.
K-behörighet, 03483 (Kiwa Swedcert). Giltig t o m 2026-12-14.

Avgift

Avgiften för bygglovet är 151 197 kr, i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Tidsfristen började löpa då ansökan bedömdes vara komplett 2022-02-17. Beslut om lov fattades 2022-03-21. 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).

Planavgift tas ut med 367 853 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Faktura sänds separat.

Upplysningar

Tekniskt samråd ska hållas. Ni kommer inom kort att få en kallelse till detta.

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.

Innan byggnaderna tas i bruk ska ett slutbesked ha meddelats enligt 10 kap. 4 § PBL. Om byggnaderna 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 via E-tjänsten "Utstakning/lägeskontroll samt övriga mättjänster-beställning", länk <https://minasidor.alingsas.se/oversikt/overview/45> eller på telefon 0322-617194, 0322-616323. Om annan konsult används kan extra avgifter för kommunens arbete tillkomma. Lägeskontroll ska ske innan gjutning av grund. Intyget överlämnas vid slutsamrådet.

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

Handlingar som tillhör beslutet

Ansökan om bygglov	2021-11-19
Planritning, A-40-1-001	2022-02-17
Plan- och sektionsritning, A-40-1-002	2022-02-17
Plan-, fasad- och sektionsritning, A-40-1-003	2022-02-17
Fasadritning, A-40-3-001	2022-02-17
Utvändig materialbeskrivning bostadshus	2022-02-17
Situationsplan, A-01-1-001	2022-02-21

Beslutet ska skickas till

Sökanden, Kontrollansvarig, Fastighetsägare, Grannar fk (Tuvebo 1:16, Tuvebo 1:30, Tuvebo 1:47, Tuvebo 1:34, Lingonriset 3, Lingonriset 4, Lingonriset 13, Ängsullen 1), Byggnadsinspektör, GIS fk, Kretsloppsavdelningen fk, PoIT.

Sophia Cohen
Enhetschef Bygglovsenheten

Martin Frank-Cederbom
Bygglovshandläggare