

Datum: 2022-03-23
Handläggare: Henrik Wüst
Direktr:
Diariernr: 2021.252 SBN

Samhällsbyggnadsnämnden

Bygglövs Nybyggnad av flerbostadshus BERGKULLEN 2 (2020-979)

Ärendebeskrivning

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

Länk till webkartan:

<https://karta.alingsas.se/?m=alingsaskartan&x=179370.09473016378&y=6422106.76457835&z=9&l=222>

Åtgärden innebär att tre likadana flerbostadshus med en byggnadsyta om 397,4 kvm per hus uppförs på fastigheten. Husen uppförs med källare, 4 våningar och ytterligare en våning med en bruttoarea om 277,8 kvm. Total bruttoarea per huvudbyggnad blir 2196,2 kvm och 39 kvm öppnarea. 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 väggar. 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 bygglövet är uppfyllda.

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

Ljusplan är redovisad 2021- 01-11.

Förutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan, DP 155 och DP 155Å2 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 provas 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.

Bygglov för åtgärden avslogs av Alingsås Samhällsbyggnadsnämnd (SBN) 2021-06-14 och beslutet överklagades av sökande till Länsstyrelsen. Länsstyrelsen upphävde beslutet 2021-09-08 och SBN överklagade Länsstyrelsens beslut till Mark- och miljödomstolen (MMD).

2021-12-13 avslag MMD SBN:s överklagan. SBN överklagade MMD:s dom men 2022-02-22 meddelade Mark- och miljödomstolen att prövningstillstånd inte medgavs och därmed stod MMD:s avgörande fast och ärendet återförvisades till SBN för fortsatt handläggning.

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.

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 §.

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

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

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att åtgärden inte medför någon betydande olägenhet för grannarna och att föreslagen åtgärd uppfyller tillämpliga bestämmelser i 2 och 8 kap. PBL.

Ekonomisk bedömning

Ansökan bedömdes komplett 2022-02-22. Beslut om bygglov ska tas inom tio veckor från detta datum, vilket medför att sista datum för beslut är 2022-05-03. 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 2022-07-12. 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 31 § Plan- och bygglagen (PBL).

Utsedd kontrollansvarig är: Camilla Ljungberg, Sven Hultins plats 1–2, GÖTEBORG. K-behörighet. SC1029 (RISE Certifiering). Giltig t o m 2026-10-27.

Avgift

Avgiften för lovet är 291 749 kr, i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Tidsfristen började löpa då ansökan bedömdes vara komplett 2022-02-22. Beslut om lov fattades 2022-04-25. 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.

Avgift för nybyggnadskarta, lägeskontroll och utstakning kan tillkomma.

Upplysningar

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

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.

Utsakning samt lägeskontroll ska utföras av behörig mätningstekniker. Tjänsten kan beställas av GIS-enheten via E-tjänsten "Utsakning/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.

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).

Besluten om bygglov upphör att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag då beslutet vann laga kraft.

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

Handlingar som tillhör beslutet

<u>Benämning</u>	<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

Beslutet ska skickas till

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

Sophia Cohen
Enhetschef Bygglovsenheten

Henrik Wüst
Bygglovshandläggare