



Samhällsnämnden

§ 42

Dnr 2025-000046 1.1.3.1

## Bygglov - Nybyggnad av flerbostadshus

### Samhällsnämndens beslut

Samhällsnämnden beslutar

**att** bevilja bygglov för flerbostadshus, två öppna cykelförråd, uteplats och parkering på fastigheten TORSVIK 1,

**att** godta byggherrens förslag till kontrollansvarig. Som kontrollansvarig har byggherren utsett Åsa Björklund,

**att** byggnadsarbetena får påbörjas tidigast fyra veckor efter det att beslut om lov har kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar, och

**att** fastställa bygglovsavgiften till 89 600 kr och planavgiften till 20 000 kr enligt med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

### Bakgrund

För byggplatsen gäller detaljplan nr 509, som vann laga kraft 2019-12-20 och har en genomförande tid på 5 år.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostäder, lokaler, butiker, restaurang och kontor i byggnadens bottenvåning. I planbeskrivningen går att läsa ”Byggnader mot Nybrogatan ska ha en tydlig stadsmässig karaktär och ska passa väl in i stadsbilden som helhet. God ljudmiljö ska uppnås.”

Fastigheten omfattas av riksintresse för kulturmiljövård.

Ärendet gäller bygglov för flerbostadshus i fem våningar och vindsplan med fläktrum. Flerbostadshuset har en bruttoarea, BTA på 3609m<sup>2</sup> fördelat på 38 lägenheter varav 18st. 2 rum och kök, 18st. 3 rum och kök samt 2st 4 rum och kök samt biutrymmen. Alla lägenheter har en inglasad balkong. Förråd finns i respektive lägenhet förutom barnvagns och rullstolsförråd som finns vid entréerna. I byggnaden installeras två hissar.

Byggnadshöjden är 15,7m.

Nedersta våningens fasadmateriäl är kulörskiftande gult ingjutet tegel med ljusgrå fog och de övre våningarna i pust som med kulör NCS S0907-Y10R. Takmaterial är bandtäckt plåt, kulör RAL 7024, och på taket monteras solpaneler.



Samhällsnämnden

I ansökan redovisas befintliga parkeringsplatser på fastigheten Torsvik 1, längs Beckhusgatan.

På gården byggs två öppna byggnader för cykelförvaring på 22 m<sup>2</sup> vardera, samt en gemensam skyddad uteplats på 16 m<sup>2</sup>. Den skyddade uteplatsen förses med glaspartier på två sidor för att klara ljudkraven.

I ansökan framgår att marken ska pålas.

Berörda sakägare bedöms inte finnas.

Arkitekt på Samhällsförvaltningen har deltagit i handläggningen av ärendet.

Byggnadsarea för flerbostadshuset är 718m<sup>2</sup>.

### Bedömning och samhällsförvaltningens kommentarer

#### Lagstöd

Av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, framgår att bygglov ska ges om den fastighet eller byggnadsverk som åtgärden avser överensstämmer med detaljplanen eller avviker från detaljplanen men avvikelserna har sedan tidigare godtagits vid en tidigare bygglovsprövning enligt denna lag eller äldre bestämmelser. Vidare får åtgärden inte strida mot detaljplanen eller måste avvakta att genomförandetiden för en detaljplan börjar löpa samt följer de krav som framgår av 2 och 8 kap. PBL.

2 kap PBL anger de allmänna och enskilda intressen som ska avvägas i samband med lovprövningen. De allmänna och enskilda intressen som ska prövas är att lokaliseringen inte inverkar menligt på människors hälsa och säkerhet, att jord, berg- och vattenförhållandena är lämpliga, att det går att ordna med trafik, vatten och avlopp. Vidare ska hänsyn även tas till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan (se 2 kap. 5-6a §§).

Av 8 kap. PBL framgår vilka tekniska egenskapskrav och andra krav som ska ställas på byggnadens utformning. En byggnad ska bland annat vara lämplig för sitt ändamål och vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga (8 kap. 1 § PBL). Vidare ska en byggnad ha de tekniska egenskaper som krävs, 8 kap. 4 § PBL.

Av 10 kap. 9 § PBL framgår att det ska finnas en eller flera kontrollansvariga som ska ha den kunskap, erfarenhet och lämplighet som behövs för uppgiften och kan styrka detta med ett bevis om certifiering och har en självständig ställning i förhållande till den som utför den åtgärd som ska kontrolleras.

#### Motivering

Utgångsläget och åtgärden överensstämmer med detaljplanen.



Samhällsnämnden

Flerbostadshuset bedöms stämma med detaljplanens bestämmelser. Byggherren har redovisat hur de tolkat detaljplanebestämmelsen b<sub>3</sub> ”byggnad mot norra respektive östra plangränsen ska bottenvåningen ska uppföras med minst 3,5m mellan överkant bärande bjälklag och anslutning mot gatunivå.”

Bestämmelsen har diskuterats då bestämmelsen inte är tydlig i avseende anslutning mot gatunivå. Punkten som redovisar anslutande gatunivå ligger på Nybrogatan och redovisas på situationsplanen handling SAM 2024-2864:30. Samhällsförvaltningens gör bedömningen utifrån syftet med detaljplanen och bestämmelsen – att det ska vara möjligt att använda bottenvåningen för bostäder lokaler, butiker, restaurang och kontor. Syftet med detaljplanen är också att en byggnad med placering efter Nybrogatan ska ha en tydlig stadsmässig karaktär. Eftersom anslutningspunkten är redovisad på Nybrogatan som är lägre än marken invid byggnaden blir byggnadens bottenvåning lägre vilket gör att upplevelsen av byggnadens stadsmässighet påverkas.

Inlämnad ansökan bedöms följa detaljplanebestämmelsen f<sub>1</sub>, ”Fasader ska eftersträva puts- eller tegelliknande material med en markerad sockelvåning.” Vilket gör att syftet med planen stadsmässighet kan anses uppfyllas. Att fönstren på bottenvåningen är något större än våningarna ovanför bedöms som positivt.

Samhällsförvaltningen samlade bedömning är att godta redovisad plushöjd/anslutningshöjd och därmed bedöms inte byggnaden avvika från detaljplanebestämmelsen b<sub>3</sub>.

Buller

Bullerutredning har utförts och lämnats in i ansökan. Buller mot fasader och plats för gemensam uteplats har redovisats.

Detaljplanebestämmelsen m<sub>1</sub> ”Om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är mer än 60dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot ljuddämpad sida.” Bullerutredningen visar att värden mot byggnadens gavelfasad mot väster överstiger värdet med 3dBA. Bedömning har gjorts att det mindre sovrummet i lägenhet 3 rum och kök mot västra gaveln är vänt mot den ljuddämpande sidan eftersom det större fönstret i rummet är belagd åt den ljuddämpade sidan mot söder.

För att klara planbestämmelsen m<sub>3</sub> – ”Minst en skyddad gemensam uteplats anordnas där ekvivalent ljudnivå inte får överstiga 55 dBA och 70dBA maxnivå, kommer glasväggar att byggas på den gemensamma uteplatsen.

Fastigheten ligger inom utpekade område för kulturmiljövård. I och med byggnadens läge efter Nybrogatan har dialog förts med byggherren om vikten av arkitektoniska värden och kvalitéer.



### Samhällsnämnden

Samhällsnämnden bedömer att byggnaderna är planenliga och att en lägsta godtagbar nivå gällande byggnadernas arkitektoniska kvalitéer gör att förutsättningarna för att bevilja bygglov anses vara uppfyllda.

Vid prövningen av ärendet har en avvägning skett mellan de enskilda och allmänna intressena. Prövningen har visat att den aktuella fastigheten är lämplig för det ändamål som ansökan avser och anses inte innebära någon olägenhet för människors hälsa. Vidare anses åtgärden lämplig med minsta marginal utifrån stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen.

Av de handlingar som har redovisats till samhällsnämnden så bedöms åtgärden uppfylla kraven i lagstiftningen.

Vad som i övrigt har anförts föranleder ingen annan bedömning.

Meddelande till grannar

#### **Socialt perspektiv**

Byggnaden kommer att vara tillgänglig för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. I nära anslutning till entréer finns parkeringsplats för rörelsehindrade. Barnkonventionen har beaktats i ärendet men i det här ärendet är inte barnperspektivet tillämpligt.

#### **Ekologiskt perspektiv**

Flerbostadshusets klimatpåverkan ska enligt lag (2021:787) om klimatdeklaration för byggnader och förordning (2021:789) om klimatdeklaration för byggnader, redovisas till boverket. Någon bedömning ur ett ekologiskt perspektiv har inte gjorts i handläggningen av ärendet

#### **Ekonomiskt och juridiskt perspektiv**

Vid prövning av en ansökan om bygglov sker detta med stöd av plan- och bygglagen PBL (2010:900). En prövning och bedömning ur ett ekonomiskt perspektiv har därför inte gjorts i handläggningen av ärendet.

#### **Beslutsunderlag**

Samhällsförvaltningens tjänsteskrivelse 2025-03-10

Bilaga - Ansökan om bygglov, SAM-2024-2864:12

Bilaga - Situationsplan, baserad på nybyggnadskarta SAM-2024-2864:30

Bilaga - Höjdsättningsplan SAM-2024-2864:28

Bilaga - Fasadritning Syd sydväst och väst, SAM-2024-2864:26

Bilaga - Fasadritning Nord nordost och sydost, SAM-2024-2864:25

Bilaga - Fasader cykelparkering, pergola (skyddad uteplats)

SAM-2024-2864:24

Bilaga - Planritning Entréplan och till plan 5, SAM-2024-2864:22

Bilaga - Tak och vindsplan SAM-2024-2864:23

Bilaga - Sektionsritningar, SAM-2024-2864:29

Bilaga - Detaljritning sektion anslutning balkong SAM-2024-2864:18



Samhällsnämnden

Bilaga - Redovisning av parkeringsplatser SAM-2024-2864:27

Bilaga - Bullerutredning SAM-2024-2864:32

Bilaga – Besvärshänvisning

### Upplysningar

- I detta ärende krävs tekniskt samråd samt kontrollplan. Kontakta din bygglovhandläggare i god tid för att boka tid för samråd.
- Åtgärden får inte påbörjas förrän samhällsförvaltningen lämnat ett startbesked. Om åtgärden påbörjas utan startbesked kommer en byggsanktionsavgift att tas ut (se 11 kap. PBL).
- Om åtgärden har påbörjats inom två år gäller beslut om bygglov i fem år från den dag som beslutet vunnit laga kraft\* enligt 9 kap. 43 § PBL.
- Den aktuella åtgärden kräver tillstånd av fastighetsägaren.
- Enligt lag (2021:787) om klimatdeklaration för byggnader och förordning (2121:789) om klimatdeklaration för byggnader krävs det en klimatdeklaration när flerbostadshus uppförs.
- Samhällsförvaltningen bedömer att antalet boende som ska meddelas är stort och därav meddelas beslutet i Tidningen Ångermanland samt på kommunens anslagstavla.
- Om beslut om bygglov inte överklagas vinner detta laga kraft tidigast fyra veckor efter kungörelse i post- och inrikes tidningar samt tre veckor efter det att sakägare mottagit delgivning av beslutet.

### Skickas till

**Beslutet delges:** Sökande - ägare till fastigheten Torsvik 1.

**Kopia:** Kontrollansvarig

**Meddelande:** Sker per brev till ägare av fastigheterna:

Barkassen 3, Fastlandet 2:66, 2:83, Tingshuset 3, Torsvik 3 och 6, samt HEMAB, Räddningstjänsten samhällsförvaltningen teknikavdelningen och i Tidningen Ångermanland och på kommunens anslagstavla.

**Faktura skickas separat.**