



Järngrinden Projektutveckling AB
Box 926
501 10 Borås

Ordförandens delegationsbeslut § 234, 2014-12-12

Nybyggnad av flerbostadshus

Diarienummer: 2010.0467

Fastighet: Ärlan 4, Ulricehamn

Beslut

Samverkansnämnden miljö och bygg beslutar att:

- Med liten avvikelse från detaljplanens bestämmelse om att bebygga mark som ej får bebyggas, bevilja bygglov med stöd av 9 kap 31b § Plan - och bygglagen, PBL(2010:900).
Avvikelsen är liten och förenlig med detaljplanens syfte.

Startbesked och tekniskt samråd

- Innan startbesked har lämnats får byggnationen inte påbörjas. Innan startbesked kan lämnas skall tekniskt samråd hållas.
- Ni kallas härmed till tekniskt samråd. Vi ber er att kontakta byggnadsinspektören för att bestämma tid för samrådet. De handlingar som krävs för att pröva ett startbesked lämnas senast vid samrådet.

Kontrollansvarig

- Som kontrollansvarig har anmälts: Sven-Olof Augustsson, Stiba, Borås

Ärende

Ärendet innebär att ett nytt flerbostadshus med tre våningar, en källarvåning samt en inredd vind uppförs på fastigheten. Förslaget redovisar 14 lägenheter med en byggnadsarea på 351 m² och en bruttoarea som uppgår till 1027,5 m².

Byggnaden utformas med fasader av betong och tak av papp.

I källarplanet inryms 8 garageplatser med infart från Bogesundsgatan, lägenhetsförråd, cykel-förråd, teknikutrymmen samt utrymme för sophantering. På gården anordnas en gemensam uteplats med pergola mot befintlig mur i tomtgräns mot grannfastigheten Ärlan 3. Två bilplatser, varav en för person med rörelsehinder anordnas på gården. Samtliga lägenheter har balkong mot väster, de minsta lägenheterna (6 stycken) är enkelsidiga och saknar ”tyst sida”, övriga lägenheter (8 stycken) är genomgående.



Åtgärden ryms inom gällande detaljplans, 47-02-14, bestämmelser som medger att tomten får bebyggas med högst tre våningar med en högsta byggnadshöjd av 10,8 m och en taklutning på högst 30°. Trapphuset på ca 7 m² ligger på mark som ej får bebyggas. Detta är av begränsad omfattning och helt nödvändigt för att kunna bebygga fastigheten på ett ändamålsenligt sätt.

Berörda grannar har fått möjlighet att yttra sig.

Yttrande från Bostadsrättsföreningen.....

Bilaga § 234 A.

Yttrande från Miljöinspektören...

Bilaga § 234 B.

Yttrande från miljöinspektören...

Bilaga § 234 C.

Uppllysning

- Beslutet upphör att gälla om inte åtgärden har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag då beslutet vunnit laga kraft.
- Anvisning från TeliaSonera, dat 2012-04-17 skall beaktas vid pålning och eventuella sprängningsarbeten och arbeten som förorsakar vibrationer.
- Bullerutredning som visar att man klarar kravet på tyst eller ljuddämpad sida skall redovisas.

Avgift

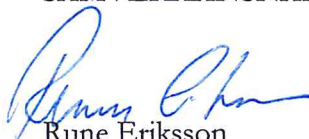
Enligt fastställd taxa utgör lovavgiften 65 649 kronor. Faktura översändes separat.

Delges: Järngrinden Projektutveckling AB, Box 926, 501 10 Borås, med överklagandehänvisning

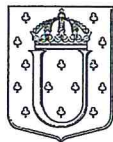
Bilaga: Lägenhetsregister.

Delgivning genom kungörelse i UT och BT

SAMVERKANSNÄMNDEN MILJÖ OCH BYGG



Rune Eriksson
Ordförande



BEVILJA S 234 A

2014-10-31

Information om bygglovsansökan Ärlan 4

Dnr. 2010.0467
Ärende: Nybyggnad av flerbostadshus
Fastighet: Ärlan 4



Det har inkommit en ansökan om lov för Nybyggnad av flerbostadshus på Ärlan 4, se bifogade handlingar.
Ni har tidigare tagit del av en ansökan som överklagades och återlämnades till Miljö och samhällsbyggnad för ny handläggning. Översta planet har ändrats till en inredd vindsvåning och trapphuset, ca 7 m² ligger på mark som ej får bebyggas.

Synpunkter

Ni har två veckor på er att komma in med synpunkter i ärendet. Om ni inte skickar in någon synpunkt kommer vi att hantera ärendet utan ert yttrande.

När två veckor har gått sammanställer vi all information och gör en bedömning om det finns något hinder för att bevilja lov för Nybyggnad av flerbostadshus.

Har ni några frågor är ni välkommen att höra av er av till oss på Miljö och Samhällsbyggnad.

Med vänliga hälsningar

Gunilla Pettersson

Stadsarkitekt

Välfärd, lärande, samhällsutveckling

Miljö och samhällsbyggnad

- Jag godkänner Nybyggnad av flerbostadshus på Ärlan 4, om det utförs enligt bifogade handlingar
- Jag har synpunkter i ärendet (baksida kan användas om mer plats önskas):

vänd!

Fastighetsbeteckning: Ärlan 3

Thomas Wijestål 2014-11-12

Fastighetsägare underskrift och namnförtydligande, datum

Lars Övrensson

Thomas Wijestål

Vänligen returnera detta brev i bifogat svarskuvert **senast den 17 november**

Ulricehamn 2014 11 09

**BRF Villa Nygatan har följande synpunkter på
nybyggnad av Ärlan 4:**

- De synpunkter vi tidigare framfört gäller fortfarande om detaljplanen, finns det en gällande detaljplan över denna tomt och hur ser den ut?
- Kan man få bygglov på ytor som ej får bebyggas?
- En våning är väl en våning, även man ändrar namnet till inredd vindsvåning!
- Vi anser att husets karaktär väsentligt avviker från övrig bebyggelse i omgivningen och därmed ogillar vi att man uppför denna typ av byggnad på denna tomt.



2014-11-17

Samverkansnämnden miljö och
bygg

Utlåtande över ansökan om bygglov för flerbostadshus, Ärlan 4

Diarienummer: 2010.0467

Till samverkansnämnden miljö och bygg har Järngrinden Projektutveckling AB inkommit med en ansökan om bygglov för uppförande av flerbostadshus på fastigheten Ärlan 4.

Av handlingarna framgår att bostäderna, totalt 14 lägenheter, kommer att fördelas på fyra våningsplan, varav ett är ett vindsplan. På vindsplanet blir det två lägenheter som har fönster åt tre håll. På de övriga våningsplanen blir det fyra lägenheter per plan, två tvåor och två treor. Treorna får fönster åt tre håll, medan tvåorna bara har fönster åt Bogesundsgatan.

Trafikbuller

Då Bogesundsgatan är mycket vältrafikerad och avståndet mellan bostadshuset och gatans mitt bara är ca 10-12 m bedöms att en bullerutredning behöver tas fram. Enligt trafikbullerutredningen som gjordes av Trivector 2004 beräknades trafikmängden på Bogesundsgatan uppgå till 8 800 fordon per dygn år 2010. För bostadsfastigheter på liknande avstånd från Bogesundsgatan beräknades de ekvivalenta ljudnivåerna vid fasad uppgå till mellan 64 och 65 dB(A). Maximala ljudnivåer beräknades till mellan 83 och 85 dB(A). Enligt en trafikmätning från 2009 uppgick trafikmängderna då till ca 7 350 fordon per dygn.

Enligt Boverkets allmänna råd, 2008:1, Buller i planeringen, kan undantag medges i centrala delar i städer med bebyggelse av stadskaraktär och vid komplettering av befintlig tät bebyggelse längs kollektivtrafikstråk i större städer. Vid ljudnivåer på mellan 60 och 65 dB(A) krävs att en tyst sida kan ordnas med högst 45 dB(A) vid fasad. Även ljuddämpad sida (45-50 dB(A) vid fasad) kan godtas. Minst hälften av bostadsrummen liksom uteplats bör vara vända mot tyst eller ljuddämpad sida.

Lägenheterna på fjärde våningen har varsin takterass mot Bogesundsgatan. Övriga lägenheter har balkonger mot Bogesundsgatan, varav tvåornas eventuellt är glasade (beroende på vilken ritning man tittar på). Bostadshuset har försetts med en uteplats, ca 15 m², på gårdssidans nordöstra hörn. Det bedöms finnas risk att uteplatsen blir mörk då den är placerad intill en ca 2,5 m hög mur mot grannfastigheten som har sin marknivå vid murens ovankant. Sovrummen är förlagda mot gårdssidan i samtliga lägenheter där det är möjligt vilket är positivt ur bullersynpunkt. Tvåorna, totalt sex stycken, har inte denna möjlighet.

Ansökan behöver kompletteras med en bullerutredning som visar att man med vald utformning av byggnationen klarar kravet på tyst eller ljuddämpad sida. Utredningen skall också visa att man klarar kravet på maximal ljudnivå vid den gemensamma uteplatsen. Över 40 % av lägenheterna saknar bostadsrum som är vända mot tyst eller ljuddämpad sida. Samtliga lägenheter bör ha minst



2014-12-12

Samverkansnämnden miljö och bygg

Utlåtande över ansökan om bygglov, Ärlan 4

Diarienummer: 2010.0467

Till samverkansnämnden miljö och bygg har Järngrinden Projektutveckling AB inkommit med en ansökan om bygglov för uppförande av flerbostadshus på fastigheten Ärlan 4.

Av handlingarna framgår att bostäderna, totalt 14 lägenheter, kommer att fördelas på fyra våningsplan, varav ett är ett vindsplan. På vindsplanet blir det två lägenheter som har fönster åt tre håll. På de övriga våningsplanen blir det fyra lägenheter per plan, två tvåor och två treor. Treorna får fönster åt tre håll, medan tvåorna bara har fönster åt Bogesundsgatan.

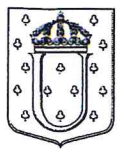
Ansökan har kompletterats med en bullerutredning, där beräkningar av ljudnivåer är utförda för prognostiserade trafikmängder år 2030, samt en beskrivning av de åtgärder man avser vidta. Av bullerutredningen framgår att det tänkta bostadshuset är utsatt för höga ljudnivåer på trafiksidan, mellan 62 och 63 dBA som ekvivalentvärde. Tysta sidan av bostadshuset får ekvivalentvärden på under 30 dBA förutom översta våningen som får 42 dBA. De åtgärder man valt att genomföra består av extra ljudisolerande fönster på flera ställen, inglasning av balkonger och vädringsfönster som öppnas innanför dessa, inga ventilöppningar i fasaderna och en gemensam uteplats på den trafikskyddade sidan som förses med en bullerskärm.

Bedömning ur trafikbullersynpunkt

Sammantaget bedöms att boendemiljön vid vald bostadsutformning är olämplig ur bullersynpunkt. Bygglov bör inte medges.

Om man medger bygglov för den aktuella bostadsutformningen bör man i kontrollplan säkerställa att minst ljudklass B klaras inomhus, samt att man kontrollerar att inglasningen reducerar ljudnivåerna vid öppet fönster så att man med god marginal hamnar under 55 dB även vid den prognostiserade trafikmängden för år 2030.

Enligt Boverkets allmänna råd, 2008:1, Buller i planeringen, kan undantag medges i centrala delar i städer med bebyggelse av stadskaraktär och vid komplettering av befintlig tät bebyggelse längs kollektivtrafikstråk i större städer. Vid ljudnivåer på mellan 60 och 65 dB(A) krävs att en tyst sida kan ordnas med högst 45 dB(A) vid fasad. Även ljuddämpad sida (45-50 dB(A) vid fasad) kan godtas. Minst hälften av bostadsrummen liksom uteplats bör vara vända mot tyst eller ljuddämpad sida. För att kunna uppfylla kraven krävs att lägenheterna utformas som genomgående och att en uteplats ordnas på den tysta sidan av bostadshuset för samtliga lägenheter då ingen balkong/uteplats mot trafiksidan klarar 55 dBA (ekvivalentvärde).



De lägenheter som är genomgående, 8 av totalt 14, klarar kraven i Boverkets allmänna råd 2008:1 när man tillämpar avstegsprinciperna.

De övriga sex lägenheterna (tvåorna) som är enkelsidiga klarar inte kravet på att hälften av boningsrummen skall orienteras mot en tyst sida. För att klara 55 dBA (ekvivalentvärde) vid öppet fönster avser man att glasa in dessa balkonger. Glasen kommer enligt muntlig uppgift vara skjutbara och även kunna vinklas. Med glasen kommer ljudnivån sänkas med 8 dB i balkongen och 20 dB i rummet innanför om glasen är tillskjutna (helt stängda). Balkongen blir självdragsventilerad. Vardagsrummen har balkong. Sovrummen i tvåorna förses med vädringsfönster som öppnas inom de inglasade balkongerna.

Huvuddelen av de fönster som monteras kommer reducera ljudnivåerna med 39 dB. Fönstren i den norra delen av den östra fasaden kommer reducera ljudnivåerna med 33 dB.

Ventilationen kommer enligt uppgift att vara av FTX-typ. Inga ventiler kommer därmed att finnas i ytterväggarna. Trafikljud kommer inte kunna smita in den vägen.

Den gemensamma uteplatsen kommer att förses med en bullerskärm för att få ner ljudnivån ytterligare. Riktvärden (både ekvivalent och maximal nivå) för uteplats klaras utan bullerskärm. Uteplatsen är förlagd till den nordöstra delen av fastigheten och det finns risk för att den kommer upplevas som mörk. Den är dessutom ganska liten, 15 m² för att räcka till 14 lägenheter. Enligt Boverket bör den tysta/ljuddämpade sidan vara visuellt och akustiskt attraktiv att vistas på.

Vid nybyggnation har man större möjlighet att utforma byggnad och planlösning så att man klarar ljudnivåkraven än man har vid ombyggnad. I det här fallet rör det sig inte om någon enskilda lägenhet utan 40 % av de planerade lägenheterna där man inte uppfyller Boverkets råd angående avsteg.

Vänligen

Helena Lundgren
Miljöinspektör
Miljö och byggenheten

