



Myndighetsnämnd Bygg och Miljö

Plats och tid Stora Ljungås, torsdagen den 12 augusti 2021 kl 11:00-12:00

Beslutande **Ledamöter**
Claes Hägermalm (M), Ordförande
Bahrija Gafurovic (S), 1:e vice ordförande
Karl-Erik Johansson (S)
Lennart I Larsson (C)
Kjell Korpås (KD)

Beslutande ersättare Olof Rydler (L)

Ersättare Lennart S Larsson (S)

Övriga närvarande Sabina Talavanic, bygg och miljöchef
Christine Lund, nämndsekreterare

Utses att Justera Karl-Erik Johansson (S)

Plats och tid för Justering Kommunkontoret, 2021-08-12 kl. 12:30

Paragrafer §§ 48-49

Underskrifter
Sekreterare 
Christine Lund

Ordförande 
Claes Hägermalm

Justerare 
Karl-Erik Johansson

Bestyrkande av anslag

Från Till
2021-08-14 2021-09-04
Tid för anslag av protokollet

Bestyrkande av protokollsutdrag

Christine Lund

Protokollet förvaras på kommunkontoret i Vårgårda

Justerandes signatur



Utdragsbestyrkande





Myndighetsnämnd Bygg och Miljö

Ärendelista

§ 48 Dnr 2021-000312

Upprop, val av justerande och godkännande av dagordning.. 3

§ 49 Dnr 2021-000281

Muraren 1, 17, 24 och 26 - Förhandsbesked..... 4

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande



Myndighetsnämnd Bygg och Miljö

§ 48

Dnr 2021-000312

Upprop, val av justerande och godkännande av dagordning

Myndighetsnämnd Bygg och Miljös beslut

Myndighetsnämnd Bygg och Miljö väljer Karl-Erik Johansson (S) att justera sammanträdesprotokoll.

Myndighetsnämnd Bygg och Miljö godkänner dagordningen.

Ärendebeskrivning

Myndighetsnämnd Bygg och Miljö förrättar upprop och väljer justeringsperson för sammanträdesprotokoll.

Dagordning för dagens sammanträde har varit utskickad och publicerad på kommunens hemsida.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande



Myndighetsnämnd Bygg och Miljö

§ 49

Dnr 2021-000281

Muraren 1, 17, 24 och 26 - Förhandsbesked

Myndighetsnämnd Bygg och Miljös beslut

Med stöd av 9 kap. 17 § plan- och bygglagen PBL (2010:900) meddelas ett positivt förhandsbesked för utbyggnad av kvarteret Muraren med flerbostadshus och verksamhetslokaler på fastigheterna Muraren 1, 17, 24 och 26 i Vårgårda tätort.

Beslutet är förenat med nedanstående villkor:

1. Förhandsbeskedet gäller redovisad omfattning och gestaltning.

Utöver ordinarie bygglovshandlingar ska följande redovisas inför bygglovsprövningen:

- Minst tre variationer i fasaduttryck med exempelvis fönstertyper, fasadfärg, panelbredder och fönsterplaceringar
- Bullerutredning ska uppdateras i enlighet med förslaget
- Skuggutredning som redovisar skuggning för omgivande bebyggelse utmed Centrumgatan
- Sophantering, värme, VA
- Parkering och transport
- Geoteknik

Beslutsunderlag:

- Ansökan, inkom 2021-05-03
- Reviderat förslag, inkom 2021-07-08
- Trafikbullerutredning, inkom 2021-05-03

Förvaltningens förslag till beslut

Med stöd av 9 kap. 17 § plan- och bygglagen PBL (2010:900) meddelas ett positivt förhandsbesked för utbyggnad av kvarteret Muraren med flerbostadshus och verksamhetslokaler på fastigheterna Muraren 1, 17, 24 och 26 i Vårgårda tätort.

Beslutet är förenat med nedanstående villkor:

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande



Myndighetsnämnd Bygg och Miljö

1. Förhandsbeskedet gäller redovisad omfattning och gestaltning

Utöver ordinarie bygglovshandlingar ska följande redovisas inför bygglovsprövningen:

- Minst tre variationer i fasaduttryck med exempelvis fönstertyper, fasadfärg, panelbredder och fönsterplaceringar
- Bullerutredning ska uppdateras i enlighet med förslaget
- Skuggutredning som redovisar skuggning för omgivande bebyggelse utmed Centrumgatan
- Sophantering, värme, VA
- Parkering och transport
- Geoteknik

Beslutsunderlag:

- Ansökan, inkom 2021-05-03
- Reviderat förslag, inkom 2021-07-08
- Trafikbullerutredning, inkom 2021-05-03

Ärendebeskrivning

Ansökan avser nybyggnad av flerbostadshus och affärslokaler i bottenvåningar i kvarteret Muraren i Vårgårda centrum. Området avgränsas i norr och väster av Kungsgatan, Centrumgatan i öster samt flerbostadshus vid Murartorget i söder. Det befintliga huset på Kv Muraren 1, som idag rymmer pizzeria och bostäder, bevaras.

Fastigheten ligger i ett detaljplanelagt område som anger bostäder och handel. Detaljplan vann laga kraft 1996-02-26.

Beskrivning av förslaget

I förslaget, reviderat 2021-07-08, redovisas utbyggnad av kvarteret Muraren med ca 101 lägenheter, huvudsakligen med två eller tre rum och kök. Publika verksamheter planeras företrädesvis mot Kungsgatan där en tillgänglig och attraktiv utemiljö gränsar till affärslokaler och andra verksamheter. Utmed Centrumgatan planeras bostäder i markplan som, i enlighet med gällande planprogram, är indragna från trottoaren och tomtgränsen med generösa förträdgårdar för att skapa en mer privat zon för de boende och ge grönska till Centrumgatan.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande



Myndighetsnämnd Bygg och Miljö

Kvarteret Muraren delas upp i två mindre innergårdar. Gårdarna delas upp i mindre, intima grönskande rum med koppling mellan varandra och är delvis synliga från gatan. Kvarterens huskroppar skapar en naturlig fortsättning på befintlig bebyggelse i söder samt en tydlig ram för en platsbildning i norr, där Kungsgatan och Centrumgatan strålar samman i nordost.

Byggnadshöjden varierar och går från 3 våningar i söder upp till 6 våningar i gränsen mot marknadsplatsen i norr. De högre taken nyttjas för energiframställning med solceller för att minska byggnadernas energianvändning. De lägre taken används antingen som terrasser för boende eller verksamheter eller behandlas som gröna tak som tar hand om dagvatten.

Kopplingen mellan Kungsgatan och Marknadsplatsen stärks av en ny torgbildning med markbeläggning som uppmanar till sänkt hastighet mellan Kv Muraren och Matmagasinet. Med medveten placering av byggnader skapas gångstråk mellan bland annat Hökvägen, Västergatan och Kyrkogatan som möjliggör tvärrörelser i småstaden som tidigare varit möjliga men på senare tid brutits.

Utformning, gestaltning

För att anpassa huskropparnas skala till omgivande bebyggelse har byggnationen delats upp i mindre kroppar som varierar i färger som relaterar till omgivande bebyggelse. I omgivningen finns äldre bevarad bebyggelse som står i dialog med ny bebyggelse i varierande skala. I förslaget möter de nya husen äldre med en liknande skala och detaljeringsnivå.

Likt omgivande bebyggelse ska träfasaderna i kv. Muraren gå i en varm jordig färgskala och med träets struktur fortfarande synlig. Kulörerna är utvalda för att harmonisera med varandra och omgivande hus. Utifrån en grundkomposition med en markerad sockelvåning, pilastrar och horisontella band kan fasaden varieras med exempel fönstertyper, fasadfärg, panelbredder och fönsterplaceringar.

Parkering

Parkering utförs under mark för att möjliggöra gröna gårdar i gatunivå. Parkeringsanläggningen byggs ut enligt projektets etappindelning. Formen kommer av hänsynstagande till befintliga träd och byggnation.

Etappindelning

Projektet omfattar nybyggnation om ca 9 500 m² BTA (bruttototalarea) totalt, där ca 5 150 m² BTA byggs i en första etapp, 4 350 m² BTA byggs i en andra etapp. Det befintliga huset på Kv Muraren 1, som idag rymmer pizzeria och bostäder, bevaras och renoveras i en tredje etapp.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande



Myndighetsnämnd Bygg och Miljö

Underrättelse

Kungörelse och samråd med berörda sakägare

Ansökan med tillhörande handlingar har ställts ut för granskning under tiden 12–26 juni 2021 i receptionen i Vårgårda kommunhus samt på Vårgårda kommuns hemsida. Annons var införd i Alingsåstidningen 2021-06-10.

Förslaget togs upp på myndighetsnämnden den 28 juni 2021 och återremitterades.

Revideringen inkom den 8 juli 2021 och de reviderade handlingarna har ställts ut för granskning under 8 juli -10 augusti 2021 i receptionen i Vårgårda kommunhus.

Under utställningen har skrivelse inkommit från ett boende på Marknadsgatan 5 C som anger följande synpunkter:

Byggnadsplanerna med högre hus mot Centrumgatan kommer att bidra till att kvällssolen försvinner för boende på kv. Kajan. För att förebygga detta föreslås att högre hus byggs mot Kungsgatan i stället.

Beslutsmotivering

De aktuella fastigheterna ligger centralt i Vårgårda tätort i ett område med detaljplan, som vann laga kraft 1996-02-26. Detaljplanen redovisar bebyggelse för handel och bostäder som får byggas upp till fyra våningar med inredd vind. Sammanlagda tillåtna bruttoarea enligt detaljplanen uppgår till 8 000 kvm. Efter detaljplanens antagande har ett flerbostadshus vid Murartorget byggts och kvarstående yta för byggnation är ca 6 000 kvm. Det aktuella förslaget redovisar byggnation upp till 9 500 kvm, vilket betraktas som avvikelse i gällande detaljplan. Därutöver kommer några flerbostadshus mot Centrumgatan att placeras närmare gatan och därmed hamnar de på punktprickad mark.

Området har ingått i Planprogram för centrumutveckling, antaget av kommunfullmäktige 2019-08-14. I programmet anges bl. a. följande för kv. Muraren:

- Platsen gestaltas som en tydlig entré från norr, där man förstår att man har kommit till Vårgårda centrum. Med tanke på platsens storlek är det positivt med delvis högre bebyggelse.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande



Myndighetsnämnd Bygg och Miljö

- Norra delen av Kungsgatan behöver få bra handelslokaler för att handelsstråket ska få kontinuitet hela vägen till Marknadsplatsen, vilket möjliggörs i bottenvåningen på nya byggnader inom kvarteret Muraren. Platsen framför ICA:s entré omgestaltas till en fin mötesplats i Kungsgatans förlängning.
- Centrumgatan: Nya byggnader placeras längs gatan, stärker gatustrukturen och ger liv åt gatan. Ny bebyggelse bör ha entréer ut mot gatan och verksamhet i bottenplan på lämpliga platser, samt intima gårdsmiljöer för boende i nya och befintliga bostadshus. Bostadshuset ges förgårdsmark ut mot gatan, för att skapa goda förutsättningar för bostäder även i bottenplan.
- Inom kvarteret Muraren föreslås flera nya bostadshus kring gröna gårdsytor i kvarter med uppbruten struktur i Vårgårdas skala
- Murartorget öppnas upp mot Centrumgatan så att det blir en plats där man får kontakt mellan Kungsgatan och Centrumgatan. Med ny, öppnare gestaltning kan Murartorget ge liv åt Centrumgatan och bidra till variation längs gatan.

Förvaltningens samlade bedömning

Förslaget är förenligt med planens syfte och nybyggnation av flerbostadshus anses som en åtgärd som ska tillgodose ett angeläget gemensamt behov av flera bostäder i Vårgårda, där det råder stor efterfrågan på hyresbostäder.

Åtgärden anses förenlig med mål och intentioner i gällande Program för centrumutveckling. Sammanfattningsvis bedöms att åtgärden kan godtas och betraktas som en liten avvikelse i gällande detaljplan.

För att förebygga eventuell olägenhet i form av skuggning för boende utmed Centrumgatan ställs krav för en skuggutredning som ska redovisas inför bygglovsprövning.

Den föreslagna bebyggelsen uppfyller kraven enligt 2 kap. 4–5 § PBL (markens lämplighet) och 8 kap. 9 § PBL.

Justerares signatur

Utdragsbestyrkande



Myndighetsnämnd Bygg och Miljö

Upplysningar

Enligt 9 kap. 39 § PBL innebär förhandsbeskedet inte att åtgärden får påbörjas. Det krävs bygglov för nybyggnad av bostäder, parkering, mm.

Ansökan om bygglov skall göras inom två år från dagen då beslutet vunnit laga kraft. Om inte ansökan gjorts inom denna tid upphör förhandsbeskedet att gälla.

Avgift

Avgiften för förhandsbeskedet är 19 981 kronor, i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura för avgiften skickas separat.

Hur man överklagar

Detta beslut kan överklagas hos Länsstyrelsen i Västra Götalands län, se bilaga. Om du delgivits beslutet ska överklagandet ha kommit in till myndighetsnämnd bygg och miljö inom tre veckor från den dag då du fick del av beslutet. Om du inte delgivits beslutet ska överklagandet ha kommit in till myndighetsnämnd bygg och miljö inom fyra veckor från den dag beslutet kungjordes i Post- och inrikes tidningar.

Bilagor:

Hur man överklagar

För kännedom:

Madeleine Bengtsson, boende på Marknadsgatan 5 C
