

TJÄNSTESKRIVELSE

2016-12-05

Miljö- och bygglovsnämnden

Dnr Mbn BYGG 2016-000537**Ändrad användning av kontor till flerbostadshus, fasadändring samt nybyggnad av komplementbyggnad och skärmtak, SÄBY 3:70 (ÅLSTAVÄGEN 10)****Förslag till beslut**

Bygglovenhetens förslag

1. Bygglov ges för ändrad användning och fasadändring med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen, PBL.
2. Bygglov ges för nybyggnad av sophus samt skärmtak med stöd av 9 kap. 31 c § PBL. Åtgärden avviker från detaljplanen avseende sophusets och skärmtakens placering på mark som enligt detaljplanen inte får bebyggas.
3. Avgift fastställs till 78 122 kronor (i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige). Faktura för avgiften skickas separat.

Ärendet i korthet

Ärendet avser bygglov för ändrad användning och ombyggnad av kontor till flerbostadshus där 13 nya lägenheter inreds. Till lägenheterna byggs nya balkonger. Ansökan avser även nybyggnad sophus och skärmtak för cykelställ på så kallad punktprickad mark som inte får bebyggas.

Handlingar

1	Bygglovenhetens tjänsteskrivelse	2016-12-05
2	Ansökan bygglov	2016-08-02
	Tillgänglighetsutlåtande	2016-08-02
	Yttrande, Järfälla kultur	2016-12-05
	Situationsplan	2016-11-15
	Planritning, A30-01	2016-11-15
	Planritning, A30-10	2016-10-11
	Fasadritning, A30-30	2016-10-11
	Fasadritning, A30-20	2016-10-11
	Plan, fasad, sektionsritning	2016-11-15
	Plan-och sektionsritning, cykelställ	2016-11-15

Kontrollansvarig

För genomförandet av åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag till kontrollansvarig.

██████████ är certifierad kontrollansvarig med behörighet K, godkänd av SP Certifiering till och med 2019-03-20 med behörighetsnummer SC0222-14.

**Ärendet**

Ändringen omfattar 1150 kvm bruttoarea. De 13 nya lägenheterna blir i varierande storlek från 44 kvm till 86 kvm boarea i två våningar med tillhörande förråd i källare. Det har länge funnits en lägenhet i byggnaden och att tillskapa nya lägenheter istället för de kontor det är idag bedöms inte ge någon ytterligare omgivningspåverkan.

Till de nya lägenheterna byggs även balkonger som är utformade i enlighet med den befintliga med svarta smidesräcken. Balkongerna kragar ut över grannfastighet och granne har hörts om detta och har inget att erinra.

Byggnaden kommer att tilläggsisoleras och fasaden kommer att ges ny puts och målas om. För att säkerställa att detta inte förvanskar byggnaden kommer en antikvarisk förundersökning att göras för att sedan bestämma kulör.

26 parkeringsplatser finns sedan tidigare vilket överstiger kommunens parkeringsnorm. Två skärmtak för cykelställ byggs på redan hårdgjord yta för att tillgodose behovet av cykelparkering.

Förutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan D20050307. Planbestämmelserna innebär att användningen ska anpassas till byggnadens kulturvärden. Byggnaden omfattas av 3 kap. 12, 13 §§ ÄPBL och får inte rivas. Bygglov krävs för exteriöra förändringar och underhåll ska i största möjliga utsträckning ske med ursprungliga material. All mark runt de befintliga byggnaderna är punktprickad vilket innebär att marken inte får bebyggas. Inom fastigheten finns även ett område som ska vara tillgängligt för allmän gångtrafik.

Den befintliga byggnaden är i två våningar med källare och har en byggnadsarea strax under 600 kvm. Byggnaden uppfördes som sjukstuga med förråd inom flottiljområdet i Barkarby år 1939. Den användes även delvis som verkstad och har en lägenhet för dagofficerare som hade vakten en vecka i taget.

Under rubriken *Motiv för bevarande* i Järfälla kommuns kulturmiljöplan anges att ”Flygtraditionerna vid Barkarby är bland de äldsta i landet och flygfältet har härigenom en intressant del av flyghistorien. Förläggningen av F8 till Barkarby har också varit av stor betydelse för samhället Barkarbys framväxt. Flottiljens byggnader är av militärhistoriskt intresse och dessutom är de kommunens bästa samlade exempel på en enkel och stram funktionalistisk arkitektur.”

Enligt 8 kap. 1 § PBL ska en byggnad vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse eller orienteringsförmåga. 8 kap. 7 § PBL anger att avsteg från dessa krav får göras vid ändring med hänsyn till ändringens omfattning samt till byggnadens förutsättningar och till bestämmelserna om varsamhet och förbud mot förvanskning. Dessa avsteg får endast göras om det är uppenbart oskäligt att uppfylla kraven.

Enligt 9 kap. 31 c § första stycket punkt 1 PBL får bygglov ges, efter det att genomförandetiden för en detaljplan har gått ut, för en åtgärd som avviker från detaljplanen om åtgärden är förenlig med detaljplanens syfte och tillgodoser ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse.



Enligt 2 kap. 5 § PBL ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att bland annat ordna avfallshantering och vid tidpunkten för detaljplanens upprättande kunde fastighetens kommande användning och behov inte förutses.

Yttranden

Berörda grannar och sakägare har getts tillfälle att yttra sig över föreslagen avvikelse. Ägare till fastigheterna SÄBY 3:69, SÄBY 3:71, SÄBY 3:79, och SÄBY 3:20 har hörts. Inga synpunkter har inkommit.

Ärendet har remitterats till Park och Gata, Avfall, Järfälla kultur, VA samt Plan- och exploateringsavdelningen.

Park och Gata har inte haft någon erinran om förslaget men har informerat om att dagvattenhanteringen i dagsläget skapar avrinning till kommunens väg.

Järfälla kultur har inkommit med ett yttrande (2016-12-05). Kommunantikvarien tillstyrker ansökan men påpekar att stor vikt behöver tas till de befintliga kulturhistoriska värdena. För att kunna uppnå detta krävs en certifierad sakkunnig kontrollant av kulturvärden och en antikvarisk förundersökning. Fotodokumentation interiört och exteriört ska ske, lämpligen i samband med den antikvariska förundersökningen.

Avfall har inte haft någon erinran över förslaget.

VA har inte framfört någon synpunkt mot förslaget

Plan- och exploateringsavdelningen har inte haft någon erinran mot förslaget och godkänner i egenskap av fastighetsägare till Säby 3:20 att balkonger kragar ut över fastigheten.

Motivering

Byggnaden är i två våningar med källare. Grundkravet enligt läsanvisningen i plan- och byggförfordningen är att byggnader som har fler än en våning ska ha hiss eller annan lyftanordning. Då hissar inte behöver installeras i en byggnad om den har färre än tre våningar ställs inget krav på hiss. Detta då det rör en ombyggnad av befintlig byggnad med höga kulturvärden där hissinstallationerna i de befintliga trapphusen anses bli för komplicerade och kostsamma för att vara motiverade. I övrigt anses kraven för tillgänglighet vara uppfyllda enligt tillgänglighetsutlåtande (2016-08-02) från sakkunnig.

Åtgärden anses anpassad till byggnaden och platsen och bedöms uppfylla plan och bygglagens krav på utformning med undantag för tillgängligheten då det är uppenbart oskäligt att uppfylla kraven i 8 kap. 1 § PBL med hänsyn till byggnadens förutsättningar och dess kulturhistoriska värde. Avsteg från tillgänglighet ges med stöd av 8 kap. 7 § PBL.

Balkongerna anses anpassade till byggnaden samt kulturmiljön och bedöms uppfylla plan- och bygglagens krav på utformning. Åtgärderna bedöms vara i enlighet med detaljplanen. Bygglov ges med stöd av 9 kap 30 § PBL.



Åtgärden anses tillgodose ett angeläget gemensamt behov för bostäderna. Sophuset och skärmtaken underordnar sig övrig bebyggelse på fastigheten och bedöms kunna samspela med områdets karaktär. Bygglov för nybyggnad av sophus samt skärmtak ges med stöd av 9 kap. 31 c § PBL.

Upplysningar

Åtgärden kräver tillstånd från fastighetsägaren.

Arbetena ska följas av en certifierad sakkunnig kontrollant avseende kulturvärden (KUL2) enligt BFS 2006:6.

Åtgärden får inte påbörjas förrän byggnadsnämnden lämnat ett startbesked (enligt 10 kap. 3 § PBL).

Tekniskt samråd krävs i detta ärende. Kallelse till sammanträde för tekniskt samråd skickas separat.

Innan byggnaden får tas i bruk måste slutbesked ha meddelats enligt 10 kap. 4 § PBL.

Om åtgärden har påbörjats inom två år gäller bygglovet i fem år från den dag som beslutet vinner laga kraft enligt 9 kap. 43 § PBL. Innan lovet vinner laga kraft sker påbörjade åtgärder på egen risk.

Percy Tollebrant
Tf Bygglovchef

Olle Lagergren
Bygglovhandläggare

Expedieras

Akten
Sökande
Fastighetsägare
Berörda sakägare