

TJÄNSTESKRIVELSE
2016-05-16

Miljö- och bygglovsnämnden

Dnr Mbn BYGG 2016-000096**Ändrad användning av f.d. kadettförläggning/verksamhetslokal till vandrарhem, SÄBY 3:76 (KAPTENSVÄGEN 3)****Förslag till beslut**

Bygglovenhetens förslag

1. Bygglov ges för ändrad användning med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen, PBL.
2. Bygglov ges i efterhand för fasadändring med stöd av 9 kap. 30 PBL.
3. Avgift fastställs till 34 605 kronor (i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige). Faktura för avgiften skickas separat.
4. Med stöd av 11 kap. 51 § PBL påförs sökanden Spinex fastighets AB (556948-1392) en byggsanktionsavgift om 156 434 kronor. Faktura för avgiften skickas separat.

Ärendet i korthet

Ärendet avser bygglov för ändrad användning av f.d. kadettförläggning/ verksamhetslokal till vandrарhem. Vandrарhemmet kommer att rymmas på två våningar och utgöras av 18 sovrum fördelat på cirka 360 kvm bruttoarea, BTA inklusive gemensamma utrymmen för wc/dusch samt reception. Ärendet innebär även fasadändring för omputsning samt nya fönster i efterhand och brandtrappa.

Handlingar

1	Bygglovenhetens tjänsteskrivelse	2016-05-16
2	Ansökan bygglov	2016-02-25
	Situationsplan	2016-04-15
	Planritning- plan 1	2016-05-02
	Planritning- plan 1	2016-05-02
	Planritning -plan 2	2016-04-15
	Planritning- plan 2	2016-04-15
	Fasadritning väster och norr	2016-04-15
	Fasadritning öster och söder	2016-04-15
	Sektionsritning A-A	2016-02-25
	Remissyttrande från Järfälla kultur	2016-04-18

**Kontrollansvarig**

För genomförandet av åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag till kontrollansvarig. Mats Stiverts är certifierad kontrollansvarig med behörighet N, godkänd av SITAC till och med 2016-10-05 med behörighetsnummer SC0981-11.

Bakgrund

Bygglovenheten blev 2015-09-30 uppmärksammas på att samtliga originalfönster på byggnaden hade bytts ut mot moderna kompositfönster utan att bygglov hade getts.

Aktuell ansökan om ändrad användning inkom 2016-02-25. I samband med att kommunens kommunantikvarie Ingrid Kennerstedt Bornhall träffade projekteringsledaren Ali Altabi dagen innan på fastigheten uppmärksammades att byggnationen hade påbörjats.

Platsbesök gjordes 2016-02-26 av bygglovenheten tillsammans med Ali Altabi. Där konstaterades att all utvändig puts på faserna hade knackats ned och forslats till framsidan. Två containers var uppställda på gårdsplanen, varav en var fylld med diverse inredning från byggnaden och byggmaterial (träreglar, isolering, m.m.). Då entrédörrarna var låsta kunde insidan av byggnaden inte inspekteras, men foton tagna av Ingrid Kennerstedts visar pågående montering av lätta regelväggar inomhus. Dörrar och foder har tagits bort och kakel i wc-rum hade brutits bort. Byggnadens planlösning hade sammantaget ändrats avsevärt.

På delegation av Miljö- och bygglovsnämnden beslutade bygglovenheten 2016-02-29 om förbud mot fortsatt arbete.

Förutsättningar

Byggnaden uppfördes 1938/39 efter ritningar av flygförvaltningens byggnadsavdelning. En tillbyggnad på den södra fasaden i form av en lastkaj har tillkommit senare. Byggnaden har efter F8s nedläggning använts för olika verksamheter. Kadettförläggningen ingår som en del i ett större område med byggnader från flottiljetiden.

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."

Fastigheten omfattas av detaljplan D 2005-03-07 där beteckningen Q reglerar att fastighetens användning ska anpassas till bebyggelsens kulturvärden. Byggnaden har beteckningen q som innebär att den inte får rivras. Byggnaden omfattas av 8 kap. 13 § PBL om förbud mot förvanskning. Bygglov krävs för exteriöra förändringar och underhåll ska i största möjliga utsträckning ske med ursprungliga material.

Enligt 9 kap. 2 § PBL krävs det bygglov om byggnaden byter färg, fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial eller byggnadens yttre utseende avsevärt påverkas på annat sätt.



Av 9 kap. 8 § PBL framgår att det krävs bygglov i den utsträckning som framgår av det som kommunen för ett område, som utgör en värdefull miljö i en detaljplan har bestämt för att underhålla eller ändra ett byggnadsverk eller bebyggelseområde som avses i 8 kap.13 §.

Enligt 6 kap. 5 § första stycket 3 plan- och byggförordningen, PBF krävs det en anmälan för en ändring av en byggnad, om ändringen innebär att byggnadens planlösning påverkas avsevärt.

Av 11 kap. 5 § PBL framgår att en tillsynsmyndighet ska pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd enligt detta kapitel, så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i denna lag, i föreskrifter, domar eller andra beslut som har meddelats med stöd av lagen eller i EU-förordningar som rör frågor inom lagens tillämpningsområde.

Enligt 10 kap. 3 § PBL får en åtgärd inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked, om åtgärden kräver bygglov eller en anmälan.

Om någon bryter mot en bestämmelse ska enligt 11 kap. 51 § PBL en särskild avgift (byggsanktionsavgift) tas ut.

En byggsanktionsavgift ska tas ut av

- den som när överträdelsen begicks var ägare till den fastighet eller det byggnadsverk som överträdelsen avser,
- den som begick överträdelsen, eller
- den som har fått en fördel av överträdelsen.

Byggsanktionsavgiften för att påbörja en sådan ändring av en byggnad som kräver anmälan enligt 6 kap. 5 § första stycket 3 och som påverkar planlösningen innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked är

- för aktuell byggnad 0,25 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,00625 prisbasbelopp per kvadratmeter av den sanktionsarea som berörs av ändringen.

Byggsanktionsavgiften för att påbörja en sådan åtgärd i fråga om ett byggnadsverk som kräver lov enligt 9 kap. 8 § första stycket 2 b PBL innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked är, om åtgärden inte berör en byggnads- eller markarea

- 1 prisbasbelopp för underhåll av ett sådant byggnadsverk med särskilt bevarandevärde som omfattas av skyddsbestämmelser som har beslutats med stöd av 4 kap. 16 § eller motsvarande äldre föreskrifter

Aktuellt prisbasbelopp är 44 300 kronor.

Uträkning av sanktionsavgifter för invändiga ändringar samt fasadändring.

$$0,25 \times 44\,300 = 11\,075$$

$$0,00625 \times 44\,300 = 276,875$$

$$276,875 \times 365 \text{ kvm} = 101\,059,37$$

$$11\,075 + 101\,059,37 = \mathbf{112\,134,37 \text{ kronor}}$$

$$1 \times 44\,300 = \mathbf{44\,300 \text{ kronor}}$$

$$\mathbf{\text{Sammanlagt } 112\,134,37 + 44\,300 = 156\,434 \text{ kronor}}$$

Yttranden

Innan tillsynsmyndigheten beslutar att ta ut en byggsanktionsavgift ska den som anspråket riktas mot ges tillfälle att yttra sig. Förslag till beslut har kommunicerats med sökanden. Inga synpunkter har inkommit.

Berörda sakägare har inte getts tillfälle att yttra sig över ansökan då åtgärden anses planerlig.

Ärendet har remitterats till Järfälla kultur som har inkommit med ett yttrande. Där skriver kommunantikvarien att hon tillstyrker ansökan, men att stor vikt behöver tas till de befintliga kulturhistoriska värdena. För att kunna uppnå detta krävs en certifierad sakkunnig kontrollant av kulturvärden.

En sakkunnig inom tillgänglighet har granskat ansökan. Yttrande med synpunkter har kommunicerats med sökanden som därefter har omarbetat förslaget. Synpunkterna avsåg bland annat dörrarnas bredd, mått för RWC samt utformning av ramp till entré. Det är enligt utlåtandet vedertaget att 10 procent av rummen på ett hotell eller vandrarhem utförs tillgängliga.

Ansökan har remitterats till avdelningen för park- och gata som har haft synpunkter på att det ska finnas cykelparkering. Ansökan har reviderats i enlighet med dessa synpunkter.

Motivering

Den nya användningen bedöms vara i enlighet med detaljplanen. Omgivningspåverkan har granskats utan erinran.

Sökanden har valt att anlita en sakkunnig inom kulturmiljöfrågor, Stockholms Byggnadsantikvarier AB som kommer att följa ombyggnadsarbetet i enlighet med kommunantikvariens remissyttrande. Då detaljplanen innefattar varsamhetsbestämmelser för exteriören kommer det läggas stor vikt vid att omputsningen av fasaden sker på rätt sätt. Vid omputsning av huset ska kalkputs och kalkfärg användas likt den ursprungliga fasadputsen. Nya fönster, som efterliknar



originalfönstren ska väljas med hjälp av sakkunnig inom kulturmiljöfrågor. I övrigt kommer det inte att bli några större fasadändringar förutom en ny brandtrappa på den södra fasaden, vid lastkajen.

Sammantaget bedöms åtgärderna vara anpassade till bebyggelsens kulturvärden. Bygglov ges med stöd av 9 kap. 30 § PBL.

Bygglovenheten har konstaterat att bygglov- och anmälningspliktiga åtgärder har påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked gällande fasadändring och ändrad planlösning. Därför ska byggsanktionsavgifter tas ut.

Upplysningar

Åtgärden kräver tillstånd från fastighetsägaren.

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.

Jan Kettisen
Bygglovchef

Anna Krohn
Bygglovhandläggare

Expedieras

Akten
Sökande
Fastighetsägare
Berörda sakägare