

TJÄNSTESKRIVELSE

2019-11-26

Miljö- och bygglovsnämnden

Dnr Mbn BYGG 2019-000670**Ansökan om ändrad användning av lokal till fyra st. lägenheter i flerbostadshus, JAKOBSBERG 2:1164 (VASAVÄGEN 114)****Förslag till beslut**

Bygg- och miljöförvaltningens förslag till miljö och bygglovsnämnden

1. Bygglov ges med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen, PBL.
2. Avgift fastställs till 11 334 kronor (i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige). Lagstadgade tidsfrister för handläggningen har hållits. Avgiften har därmed inte reducerats. Faktura skickas separat.

Ärendet i korthet

Ärendet avser ändrad användning från lokal till fyra stycken lägenheter i ett flerbostadshus. Bygg- och miljöförvaltningen föreslår att bygglov ges.

Handlingar (inkommandedatum)

1. Bygglovsavdelningens tjänsteskrivelse	2019-11-26
2. Ansökan	2019-10-04
Situationsplan	2019-10-04
Planritning A01.1-02	2019-10-04
Planritning A01.1-03	2019-10-04
Fasadritning	2019-11-07
Fasadritning	2019-10-04
3. Tillgänglighetsutlåtande	2019-10-04

Kontrollansvarig

För genomförandet av åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag till kontrollansvarig. [REDACTED] är certifierad kontrollansvarig med behörighet N, godkänd av RISE till och med 2023-02-04 med behörighetsnummer SC2282-12.

Ärendet

Fyra stycken lägenheter om ett rum och kök på 31 kvm boarea (BOA) inreds i bottenplanet på ett flerbostadshus där det idag finns två lokaler. De nya lägenheterna får normal utrustning och varsin uteplats i västerläge mot bostadsgården.

Avståndet till bostadskomplementen rullator-/rullstolsförråd och sopnedkast uppfyller inte gällande krav på tillgänglighet. De utrymmena finns i byggnaden intill, tvärs över innergården. Avståndet är 45-70 m, krav är 25 m.

Tillgänglig parkeringsplats (HKP) inom 25 meter från bostadsentré kan ordnas för en av lägenheterna, medan den borte lägenhetsentréen är placerad 50 meter från HKP och de två övriga däremellan.

Förutsättningar

För fastigheten gäller detaljplan D 2016-06-07 som här anger bostäder med en byggnadsarea (BYA) på maximalt 1 000 kvm.

Området/kvarteret Nybergs torg finns med i kommunens kulturmiljöplan som exempel på tidstypisk bebyggelse och av den anledningen gäller krav på varsamhet vid ändring och förbud motförvanskning.

Lagstöd

Enligt 9 kap. 30 § PBL ska bygglov ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om åtgärden överensstämmer med detaljplanen och uppfyller de krav som följer av bland annat 2 kap. 6 § PBL och 8 kap. 1 § PBL.

Krav på förbud mot förvanskning och varsamhet vid ändring gäller enligt 8 kap. 13 och 17 §§ PBL.

Enligt 8 kap. 1 § PBL gäller krav på lämplighet för ändamålet, god färg-, form- och materialverkan samt tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga även för som byggs om.

Kraven gäller även för den avgränsbara delen vid ombyggnad, dock får de kraven anpassas och avsteg göras enligt 8 kap. 7 § PBL.

Yttranden

Förslaget följer detaljplanen, grannar och sakägare har inte getts tillfälle att yttra sig.

Ärendet har remitterats till miljö- och hälsoskyddsavdelningen. De har inget att erinra mot förslaget.

Motivering

Två funktioner i bostadskomplementen klarar inte avståndskraven.

Med hänsyn till ändringens omfattning och syfte, samt med hänsyn till byggnadens förutsättningar och till bestämmelserna om varsamhet och förbud mot förvanskning i detta kapitel bedöms avstegen kunna tillåtas med hänvisning till regelverket. Med hänsyn till ändringens omfattning och byggnadens standard anses det bli uppenbart oskäligt att uppfylla kraven.

Noterade avvikelser från föreskrifterna i byggreglerna godtas med stöd av 8 kap. 7 § PBL.

Förslaget som sådant är planenligt och uppfyller gällande utformningskrav, är varsamt utfört och inte förvanskande.

Bygglov ges med stöd av 9 kap. 30 § PBL.

Företagskonsekvensanalys:

Ärendet bedöms ha en viss positiv påverkan för bostadsbolaget och på det lokala näringslivet eftersom ett utökat antal bostäder sammantaget kan möjliggöra ett större kundunderlag för närliggande verksamheter och andra servicefunktioner.

Innan byggnation påbörjas

Åtgärden får inte påbörjas förrän ni fått ett beslut om startbesked. Tekniskt samråd krävs i detta ärende. Kallelse till samrådet skickas separat.

Upplysningar

Ett lovbeslut får verkställas först fyra veckor efter att beslutet kungjorts. Om lovet överklagas kan det komma att upphävas. Innan lovet vinner laga kraft sker påbörjade åtgärder på egen risk. Om beslutet upphävs är det byggherrens ansvar att ta bort åtgärden eftersom den i så fall saknar lov.

Om åtgärden påbörjas inom två år gäller bygglovet i fem år från den dag som beslutet vinner laga kraft.

Åtgärden kräver tillstånd från berörd fastighetsägare.

Marika Jegréus
T.f. Bygglovchef

Niklas Nyström
Handläggare

Beslutet expedieras:

Akten
Sökande
Fastighetsägare

Beslutet kungörs i Post- och Inrikes Tidningar med underrättelse till:
Gränsgrannar och andra kända sakägare