



Datum: 2023-01-04
Handläggare: Patrik Mårtensson

Bygg- och miljönämnden

Diariernr: 2023.017 BMN

Bygglov för ändrad användning från garage till flerbostadshus INGARED 5:277 (INGAREDSGATAN 19) (2022-0422)

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom 2022-05-23 och avser Bygglov för ändrad användning från garage till flerbostadshus på fastigheten INGARED 5:277 (INGAREDSGATAN 19).

Länk till webkartan:

<http://karta.alingsas.se/?m=alingsaskartan&x=177100.2565942983&y=6414447.410712151&z=9&l=22>

Förutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan, DP 190, Bostäder vid Ingaredsgatan 19, (laga kraft 2014-03-26). Bestämmelserna som gäller för fastigheten innebär bland annat att användningen är bostäder, vård, kontor, handel i entréväning. Byggnaden är skyddsvärd med följande bestämmelser: Kulturhistoriskt värdefull byggnad som inte får rivas, till- och ombyggnad får inte förvanska byggnadens yttre form, karaktär eller materialverkan.

Byggnaden har i tidigare lägen diskuterats med andra intressenter. Med nuvarande byggherre så hölls ett möte i slutet av september för att gå igenom förutsättningarna för den kulturhistoriska värdefulla byggnaden, se bilaga.

Ytterligare möte har hållits i mitten av november mellan byggherrens arkitekt och handläggaren i ärendet med grund att förhålla sig till den kulturhistoriska byggnaden.

Byggherren har därefter inkommit med ritningsunderlag som delvis överensstämmer med de diskussioner som har förts för att få till en bra utformning av den kulturhistoriska byggnaden men vill inte göra några ändringar av gavelfasad åt öster.

Byggherren skriver att om inte ett positivt beslut går att lämnas på delegation så vill sökanden skicka ärendet till byggnadsnämnden för beslut.

Utöver detta så kan inte ärendet hanteras för ett positivt beslut eftersom det saknas en del kompletteringar avseende redovisning av parkeringsplatser.

Yttranden

Alingsås kommuns kommunantikvarie har 2022-06-30 yttrat sig i ärendet och inkommit med remissvar, se bilaga.

Bedömning

Några viktiga karaktärsdrag och kulturhistoriska värden sitter i den jämna, symmetriska fönstersättningen, materialverkan mellan natursten, den vita puts och den rödslammade träpanelen med något lägre avslutade, snedsågade locklister som ger en dekorativ effekt, samt de vita spröjsade fönstren. Kompositionen är balanserad och välkomponerad med omsorg om detaljer och helhet, men ändå sparsmakat med detaljer och komponenter. Dessa aspekter är viktiga att bevara.

Av detaljplanen och av det antikvariska utlåtandet framgår det byggnaden har stort kulturhistoriskt värde och med byggnadens läge så är fasaderna mot norr och öster mer i blickfånget mot Ingaredsgatan och besitter stor del av byggnadens karaktär.

Förslaget är att långsidan åt norr kommer enligt förslag att utformas så att de befintliga värdena bibehålls med vit puts och faluröd träpanel i ovankant av väggpartiet. Den befintliga portutformningen kommer att bibehållas med fasta och öppningsbara portblad med nya fönsterpartier bakom vissa portar. Vid entrén kommer ett skärmtak att placeras samt befintlig takkupa kommer att bekläs med ett fönster till avsett kontor och 2 takfönster kommer att placeras vid var sida av takkupan.

Gavelfasaden åt öster med utformning av puts i entréplanet och med tre mindre symmetriskt placerade fönster samt gavelspetsen med rödslammad träpanel och ett centrerat större fönster har en specifik karaktär för byggnaden tillsammans med byggnadens långsida åt norr och dessa två sidor får störst påverkan för omgivningen.

Förslaget innebär att gavelfasad åt öster kommer att i entréplan få ett stort dörrparti med dubbeldörrar till en uteplats och på övre plan blir ett stort dörrparti med tillhörande balkong samt två mindre fönster på var sida om balkongen.

Dessa grava förändringar av gavelfasaden kommer att få stor negativ inverkan på byggnadens karaktär som vetter mot Ingaredsgatan och kommer medföra att byggnaden blir förvanskad.

Synpunkter har lämnats att det blir det omöjligt att uppnå dagsljuskrav för den stora lägenheten och att det krävs ganska stor inglasade yta för att belysa inte bara vardagsrummet utan hela lägenheten. Detta är ett rimligt påstående från byggherren och kan komma att behöva hanteras som en avvikelse för dagsljuskravet enligt det tekniska egenskapskravet för befintlig byggnad, men det finns möjlighet att omdisponera ytan på entréplanet så att större del av utrymmet får dagsljusinsläpp från balkongdörren åt söder och att dagsljuskravet därmed kan uppfyllas. Detta har byggherren blivit informerad om.

Gatan är placerad ca 5 meter från gavelns fasad och med avsedd uteplats som sträcker sig ca 2,5 meter ut från fasaden kommer detta att bli ett påträngande utrymme i gaturummet.

Sökta förändringar av gavelfasad mot Ingaredsgatan kommer att få ett starkt främmande formspråk för denna kulturhistoriskt värdefulla byggnad och kommer innebära att byggnaden blir förvanskad.

Åtgärden bedöms medföra att byggnaden blir förvanskad och uppfyller inte kraven enligt Plan- och bygglagen (PBL) 8 kap. 13 § och kan inte heller ses som en sådan liten avvikelse enligt PBL 9 kap. 31b §.

Med följd av ovanstående bör ansökan om bygglov för ändrad användning avslås.

Ekonomisk bedömning

Ansökan bedömdes komplett för avslag 2022-11-25. Beslut om avslag ska tas inom tio veckor från detta datum, vilket medför att sista datum för beslut är 2023-02-03. Byggnadsnämnden får besluta att förlänga tidsfristen för att avgöra ett ärende om lov eller förhandsbesked om det är nödvändigt på grund av handläggningen eller utredningen i ärendet. Tidsfristen får dock bara förlängas en gång, med tio veckor. Vid eventuell förlängning ska beslut tas senast 2023-04-14. Om inte beslut tas inom denna tidsperiod kommer avgiften för bygglovet att reduceras med en femtedel per påbörjad vecka efter det att tidsfristen överskridits.

Förslag till beslut

Ansökan om bygglov avslås med stöd av 9 kap 30 och 31b §§ Plan- och bygglagen (PBL).

Avgift

Avgiften för avslaget är 23 369 kr, i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Om byggnadsnämnden överskrider tidsfristen för handläggningen av ett ärende om lov, förhandsbesked eller anmälan, ska avgiften för handläggning, kungörelse, expediering och andra tids- och kostnadskrävande åtgärder reduceras. Avgift för startbesked och arkivering reduceras inte. Avgiften ska reduceras med en femtedel per påbörjad vecka som nämnden överskrider tidsfristen, enligt 12 kap. 8 a § plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Tidsfristen började löpa då ansökan bedömdes vara komplett för avslag 2022-11-25. Beslut om lov fattades 2023-01-24. Detta innebär att den lagstadgade tidsfristen för handläggningen på 10 veckor inte har överskridits.

Faktura sänds separat.

Handlingar som tillhör beslutet

<u>Benämning</u>	<u>Ankomststämplad</u>
Komplettering, ritningsunderlag	2022-11-25
Nybyggnadskarta	2022-05-23
Bilaga, Antikvariskt utlåtande	2022-06-30
Bilaga, Mötesanteckningar	2022-10-04
Ansökan	2022-05-23

Upplysningar

Beslutet om avslag och/eller avgiften kan överklagas. Se bilaga "Hur man överklagar".

Beslutet ska skickas till

Sökanden

Sophia Cohen
Enhetschef bygglov

Patrik Mårtensson
Bygglovshandläggare