



Datum: 2023-04-27
Handläggare: Henrik Wüst
Direktr:
Diariernr: 2023.060 BMN

Bygg- och miljönämnden

VÄSTERBODARNA 1:119 och VÄSTERBODARNA 1:48 (GRÄSKÄRRSVÄGEN 7), Bygglov för ombyggnad och ändrad användning av ecklesiastikbyggnad LOV 2020-0670

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom 2020-08-27 och avser bygglov för ombyggnad och ändrad användning av ecklesiastikbyggnad på fastigheten VÄSTERBODARNA 1:119 och VÄSTERBODARNA 1:48 (GRÄSKÄRRSVÄGEN 7).

Länk till webkartan:

<http://karta.alingsas.se/?m=alingsaskartan&x=177832.71055105538&y=6418532.909326634&z=9&l=222>

Ansökan gäller ändrad användning från ecklesiastikbyggnad till bostadsbyggnad med verksamhetslokaler. Sökande vill inreda en lägenhet med en bruttoarea på 35 kvm på andra våningen i f.d. Equmeniakyrkans lokaler i Västra bodarna. I samband med detta vill man ändra användningen för resterande yta till lokaler för kontor, showroom, galleri föreningslokal etc. På utsidan tillkommer en trappa till andra våningen på östra gaveln och en dörr sätts även in där. Två stycken takfönster tillkommer på det södra takfallet på byggnaden.

En bullerskärm med en höjd mellan 2,1–3,4 meter och en längd på 27 meter placeras på norra sidan av byggnaden mot järnvägen. Ytterligare en bullerskärm placeras på södra sidan av byggnaden mot Gräskärsvägen. Den blir 2,2 meter hög och ca 6 meter lång. Bullerskärmarna får stående panel med lockläckt och kröns med svart aluminiumplåt.

Förutsättningar

Den för åtgärden aktuella platsen ligger utanför planlagt område och områdesbestämmelser men enligt fördjupad översiktsplan för Västra Bodarna i Alingsås kommun (Antagen av kommunfullmäktige 2014-03-26) ligger föreslagen plats inom område R2, vilket innebär: Område för i första hand bostäder. Ny bebyggelse prövas genom förhandsbesked, bygglov eller detaljplan.

Åtgärden ligger ca 15 meter från närmsta spår till järnväg Västra stambanan som utgör riksintresse enligt miljöbalken 3 kap 8 § och är utpekad led för farligt gods och omfattas av krav på buller från spårtrafik. Ansökan innefattar en riskanalys för farligt gods och en trafikbullerutredning.

Byggnaden ligger inom strandskydd för sjön Mjörn. Strandskyddet för Mjörn är utvidgat till 300 meter.

Byggnaden har i Byggnadsinventering i Alingsås kommun bedömts ha högt kulturhistoriskt värde (B) och hänsyn ska tas till utformning vid ändringar av byggnaden, både ut- och invändigt.

Plan- och bygglagen 2 kap.

6 § Bebyggelse och byggnadsverk, vid planläggning, i ärenden om bygglov och vid åtgärder avseende byggnader som inte kräver lov enligt denna lag utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till

6. trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö,

Plan- och bygglagen 8 kap.

9 § En obebyggd tomt som ska bebyggas ordnas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Tomten ska ordnas så att

1. naturförutsättningarna så långt möjligt tas till vara,
2. betydande olägenheter för omgivningen eller trafiken inte uppkommer,
3. det finns en lämpligt belägen utfart eller annan utgång från tomten samt anordningar som medger nödvändiga transporter och tillgodoser kravet på framkomlighet för utryckningsfordon,
4. det på tomten eller i närheten av den i skäligen utsträckning finns lämpligt utrymme för parkering, lastning och lossning av fordon,
5. personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga ska kunna komma fram till byggnadsverk och på annat sätt använda tomten, om det med hänsyn till terrängen och förhållandena i övrigt inte är orimligt, och
6. risken för olycksfall begränsas.

Om tomten ska bebyggas med byggnadsverk som innehåller en eller flera bostäder eller lokaler för fritidshem, förskola, skola eller annan jämförlig verksamhet, ska det på tomten eller i närheten av den finnas tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utevistelse. Om det inte finns tillräckliga utrymmen för att ordna både friyta och parkering enligt första stycket 4, ska man i första hand ordna friyta.

10 § Det som gäller i fråga om utrymme för parkering, lastning och lossning och om friyta i 9 § första stycket 4 och andra stycket ska i skäligen utsträckning också tillämpas om tomten är bebyggd.

Yttrande

Sökande har 2022-12-20 inkommit med en skrivelse, se bilaga.

Sökande har den 2023-01-02 fått ta del av tjänsteskrivelsen. Sökande har inte inkommit med något yttrande om tjänsteskrivelsen.

Trafikverket har 2023-02-14 inkommit med ett yttrande:

Trafikverket har mottagit ovan rubricerat ärende för yttrande. Ärendet berör järnväg Västra stambanan, som utgör riksintresse enligt miljöbalken 3 kap 8 § och är utpekad led för farligt gods. Byggnaden ligger cirka 15 meter från närmsta spår.

Synpunkter och upplysningar

Avstånd

Generellt bör ny bebyggelse inte tillåtas inom ett område på 30 meter från järnvägen, räknat från spårmittpå närmaste spår. Verksamhet som inte är störningskänslig och där människor endast tillfälligtvis vistas, till exempel parkering, garage och förråd, kan dock finnas inom 30 meter från spårmittpå.

Buller

Vid ny-, om- eller tillbyggnad är det kommunen som ansvarar för att riktvärdena enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader inte överskrids. Trafikverket bekostar inga nödvändiga bullerskyddsåtgärder som kan komma att krävas. Trafikverket anser att bullerutredningen som utgör underlag för bygglov är otillräcklig.

Utredningen behöver revideras enligt trafikuppgifter i den senast utgivna bullerprognosen. Notera också att tågtyp EC250 är ett snabbtåg som med andra ord får passera i högsta tillåtna hastighet.

Underlag till bullerutredningen kan hittas på Trafikverkets hemsida:

<http://www.trafikverket.se/for-dig-i-branschen/Planera-och-utreda/Planerings--och-analysmetoder/Samhallsekonomiskanalys-och-trafikanalys/Kort-om-trafikprognoser/>.

Under rubriken Övriga resultat- och indatasammanställningar finns aktuell bullerprognos;

https://bransch.trafikverket.se/contentassets/d35960ef2b154974bcff77e61dd17cc3/jvgtrafik_for_buller_t22_o_prognos-2040_ny.xlsx

I skisser med redovisning av ljudutbredning är frifältsvärden enbart redovisat för våning 1 för den sida av byggnaden som vetter mot järnvägen. Bostaden ska enligt handlingarna inrymmas på våning 2, under snedtaket. Trafikverket anser att taket utgör fasad i det här fallet. Vidare vill Trafikverket påpeka att tanken med förordningen är att bostaden ska ha en tyst sida som understiger 55 dBA.

Innan bygglov beviljas ska Trafikverket återigen ges möjlighet att ta del av utredningen.

Vibrationer

Vid byggnation i närheten av väg och järnväg är det viktigt att tillse att riktvärden för vibrationer inte överskrids.

Trafikverket anser att vibrationsnivån i vårdlokaler och bostäder vid ny-, om eller tillbyggnad inte ska överskrida 0,4 mm/s vägd RMS vid fler än fem tillfällen per natt under ett trafikårsmedel (ÅDT).

Farligt gods

Trafikverket vill framhålla att Västra stambanan är transportled för farligt gods. Enligt Länsstyrelsens policy skall risker från farligt gods beaktas för exploateringar inom 150 meter från stråk med farligt gods. Trafikverket har gått igenom den riskanalys som finns bifogad i ärendet. Utifrån de slutsatser som görs i denna, vill Trafikverket poängtera att det inte finns något generellt stöd för att ny bebyggelse i form bostäder accepteras från 40 m avstånd från järnvägen. En riskanalys måste alltid göras som visar på risknivå och skyddsåtgärder för den specifika etableringen och platsen, oavsett om det gäller en ny bostadsbyggnad eller ändrat ändamål till bostad i befintlig byggnad.

Riskanalysen föreslår tre skyddsåtgärder för att den befintliga bebyggelsen ska kunna användas som bostad. Trafikverket anser att samtliga SKA utföras som krav för att bygglov för bostad ska kunna medges. Ett av ska-kraven är bullerskärmar utförda i brandklass EI30. Det behöver förtydligas i bullerskärmsritningen att den uppfyller det.

Trafikverket rekommenderar även kommunen att inhämta och beakta Räddningstjänstens eventuella synpunkter på lokalisering och utformning av byggnaden.

Trafikverkets sammantagna bedömning

Trafikverket anser att handlingarna ska kompletteras enligt ovan och innan bygglovets beviljas ska Trafikverket ges möjlighet att ta del av utredningen.

Trafik och planering vid Samhällsbyggnadsförvaltningen har 2023-02-13 inkommit med ett yttrande. De nämner att de generella riktlinjerna som finns vad gäller god sikt vid utfarter för god trafiksäkerhet. Staket, bullerskärmar, häckar eller dylikt bör ej ha en höjd som är högre än max 80 cm inom en sikttriangel om 2,5 meter vid en utfart. Föreslagen höjd om 2,2 meter vid utfart bör därmed ej tillåtas. Se bilaga.

Sökande har den 2023-02-16 fått ta del av yttrandena från Trafikverket och Trafik och planering. Sökande har inte inkommit med något yttrande.

Räddningstjänsten har 2023-04-17 inkommit med ett yttrande. Räddningstjänsten gör följande bedömning: Ny bebyggelse bör inte tillåtas inom ett område på 30 meter från järnvägen, räknat från mitten på närmaste spår.

Då det bedöms att bygglov inte kan ges för åtgärden har inga sakägare hörts eller ytterligare remissinstanser remitterats.

Bedömning

Förändringen från ecklesiastikverksamhet till de redovisade verksamheterna bedöms inte vara en sådan förändring som kräver bygglov.

Åtgärderna bedöms inte vara sådan som kräver strandskyddsdispens från förbuden i Miljöbalken 7 kap. 15 §.

Åtgärderna bedöms inte påverka byggnadens kulturhistoriska värde negativt, varken in- eller utvändigt.

Då byggnaden är tänkt att både innehålla bostad och verksamhetslokaler bedöms det krävas minst tre stycken parkeringsplatser. Dessa har redovisats på den sydöstra ytan mellan byggnaden och Gräskärsvägen.

Ytan för utevistelse och lek redovisas mellan byggnaden och Gräskärsvägen vid ingången till verksamhetslokalerna, delvis på samma yta som redovisas för parkering. Trots den redovisade bullerskyddsskärmen uppfyller platsen för lek och utevistelse inte kraven på skydd mot buller. Ytan där bullernivåer inte väsentligt överstiger gränsvärdet bedöms olämplig då den är ytterst begränsad och är precis vid ingången till verksamhetslokalerna.

Utformningen av bullerskyddsskärmen med placering direkt vid vägen gör att sikten vid utfart från parkeringsplatserna begränsas och inte uppfyller kraven att risken för olycksfall begränsas och betydande olägenheter inte uppkommer för omgivningen och trafiken. Plank, staket eller växlighet bör inte vara högre än 80 cm över gatunivån i en sikttriangel som sträcker sig minst 2,5 m åt vardera håll.

De platser som föreslagits för utevistelse och som klarar kraven på skydd mot buller ligger inte i bostadens närhet.

Samhällsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att den yta för lek och utevistelse som redovisas, vilket är en väsentlig funktion för en bostad, inte är lämplig för ändamålet.

Trafiken på Gräskärsvägen kommer att påverkas negativt av bullerskyddsskärmen då sikten redan idag är begränsad.

Då bullerutredningen är otillräcklig finns inte stöd för att kraven på skydd mot buller för en bostad uppfylls.

Både i Trafikverkets och i Räddningstjänstens yttranden påpekas att ny bebyggelse generellt inte bör tillåtas inom ett område på 30 meter från järnvägen, räknat från spårmittpå på närmaste spår. Att inreda en lägenhet i byggnaden räknas som ny bebyggelse och bedöms därmed olämplig.

Då förutsättningar saknas för att meddela bygglov för sökt åtgärd ska ansökan om bygglov avslås.

Ekonomisk bedömning

Ansökan bedömdes komplett 2022-12-20. Beslut om bygglov ska tas inom tio veckor från detta datum, vilket medför att sista datum för beslut är 2023-02-28. 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 2023-05-09. Om inte beslut tas inom denna tidsperiod kommer avgiften för beslutet om avslag för bygglov 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 § Plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Avgiften för avslag av bygglovet är 5 743 kronor 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 2022-12-20. Beslut om förlängd handläggningstid tog 2023-01-19. Beslut om avslag av bygglov fattades 2023-05-16. Detta innebär att den lagstadgade tidsfristen för handläggningen på 10 + 10 veckor har överskridits med 1 vecka.

Reduktionen blir $3\,916/5 \times 1 = 783$ kr.

Avgift för arkivering tas ut med 1305 kr (reduceras ej enligt 12 kap. 8 a § PBL).

Avgift efter reduktion, med kostnad för arkivering: 4 438 kr. Faktura sänds separat.

Upplysningar

Beslutet kan överklagas. Se bilaga "Hur man överklagar".

Handlingar som tillhör beslutet

<u>Benämning</u>	<u>Ankomststämplad</u>
Ansökan	2020-08-27
Situationsplan	2020-08-27
Fasad- och sektionsritning plank	2020-08-27
Plan- fasad- och sektionsritningar befintligt	2020-08-27
Riskanalys	2020-08-27
Bullerutredning	2020-08-27
Fasadritning	2020-09-25
Fasadritning	2021-03-23
Planritning	2021-05-10
Situationsplaner med bullernivåer	2022-03-02
Sökandes skrivelse till SBN	2022-12-20
Yttrande från Trafik och planering	2023-02-13
Yttrande från Trafikverket	2023-02-14
Yttrande från Räddningstjänsten	2023-04-17

Beslutet ska skickas till

Sökanden

Sophia Cohen
Bygglovschef

Henrik Wüst
Bygglovshandläggare