

Datum: 2022-09-28

Deltagare:  
Miodrag Jovanovic-Mijo, MJD Bostäder  
Nikolaj Pimashkow, Arkonius arkitekter  
Sophia Cohen, bygglovschef  
Patrik Mårtensson, bygglovshandläggare  
Josephine Bruhn, bygglovshandläggare

## Möte gällande Ingared 5:277

Samhällsbyggnadskontoret.

Miodrag började mötet med att presentera anledningen till att han har förvärvat fastigheten, tankar finns att Alingsåshem senare ska ta över och hyra ut lägenheterna.

De har haft rådgivning för ett par år sedan med Annika Kaas och Miodrag beskriver att det var ett bra möte och att det inte var bekymmer med mycket av det som diskuterades, balkonger etc.

Nikolaj berättar att han, i glappet mellan Annika Kaas och nuvarande antikvarien, behövde sätta igång att rita på en åtgärd utefter kundens önskemål men att den utformningen som är på inlämnade ritningar går att utveckla och ändra. Han beskriver också att han har tänkt på att bevara takkonstruktionen och inte göra ingrepp i den för att bevara så mycket som möjligt. Så placeringen av fönster och takkupor är anpassat efter byggnadens konstruktion. Han ställer också frågan om det verkligen är möjligt att endast ha takfönster med tanke på utsiktskrav från lägenheterna.

Sophia tar upp att under tidigare rådgivning har Annika Kaas pratat om velux fönsterlösning, genomgående lägenheter, tillgänglighetsaspekter och etagelägenheter.

Milodrag förklarar att för att få ekonomi i projektet behöver det finnas ett visst antal lägenheter. Att de vill göra det på ett bra sätt och bevara byggnaden men ändå få ekonomi i det här. Han framför också att han hanterat alla sina kunder lika och kan han inte få bygglov för det här så kan han behöva hyra ut byggnaden. Då kan det hända att det blir till en kund som han tror inte skulle uppskattas av Ingaredsborna att ha som granne. Det har erbjudande från olika intressenter, så om det inte går att få bygglov så får de hyra ut byggnaden istället.

Nikolaj tar upp att den ekonomiska aspekten måste finnas med och att det är en tolkningsfråga, var står det att det t.ex. inte får finnas takkupor?

Patrik läser upp detaljplanebestämmelsen om att byggnaden inte får rivras och att till- och ombyggnad får inte förvanska byggandens yttre form, karaktär eller materialverkan.

I den tidigare rådgivningen har vi pratat om att exteriören inte ska ändras och vi har inte diskuterat takkupor.

Patrik nämner att det går att få utsikt genom takfönster. Miodrag ifrågasätter det och ber Patrik att rita upp på ett papper hur det ska gå till.

Sophia tar upp att det handlar om krav som ställs mot varandra, syftande på det kulturhistoriska värdet och de tekniska egenskapskraven, och att en bedömning om vilka avsteg som är möjliga behöver göras.

Nikolaj framför att det kanske kan vara för många balkonger men att det kan leda till minskad komfort och det i sin tur kan leda till mindre attraktiva lägenheter.

Miodrag tar upp att de har undersökt vilken storlek på lägenheter som eftersöks och det är mest tvåor och några treor. Han understryker att han vill göra något bra och lämna något bra ifrån mig. Jag har kollat om det finns ett intresse från kommunen att hyra byggnaden.

Nikolaj tar upp att utformningen av portarna behöver ses över och att det finns lösningar där portarna kan vinklas ut eller en lösning med skjutdörrar också är möjlig. Han sa också att balkongerna kan ritas om och att balkongen på framsidan kan göras mindre, t.ex. till en franskbalkong. Det finns en befintlig balkong på baksidan som de behöver ha i åtanke och hur balkongerna kommer samspela med varandra, utformning går först och sen till funktion.

Sophia framför att det är viktigt att vara restriktiv med balkongerna och att inga pelare bör vara med. Det är även viktigt med vilka fönster man använder sig av. Hon tar även upp att det är bra om en antikvarisk sakkunnig anlitas tidigt i projektet för att kunna stötta upp under hela projektet. Även om det är första i den tekniska processen som krav på KUL kan och kommer ställas.

Miodrag framhåller att det de vill bevara byggnaden osv. men att de har svårt att avstå från takkuporna.

Nikolaj säger att det inte är några problem att ha med en sakkunnig i projektet eller en kontrollansvarig med kunskap.

Patrik instämmer med att det är klokt att ha med en sakkunnig inom kulturvården tidigt i projektet.

Miodrag upplever det som att bygglovskontoret vill ha hängslen och livrem och att det försvårar projektet. Och han undrar var det står att de måste ha en KUL tidigt i bygglovskedet och vill att vi visar vilken paragraf det gäller.

Nikolaj påpekar att ett yttrande från antikvarien är bara ett yttrande, av flera men att handläggaren behöver göra en egen bedömning i ärendet.

Miodrag tror att det kommer vara svårt att komma någonstans med ärendet men Nikolaj framhåller att han tror på projektet och han ser möjligheter i att anpassa utformningen. Han vill att vi specificerar vilken sida av byggnaden som är viktigast, om det går med takterrasser eller takkupor och vilken detaljeringsnivå som krävs.

Nikolaj ser inga problem med att byta från takkupa till takfönster om vi anser att det inte påverkar kraven enligt PBL.

Han anser också att det behövs en takterrass för att möjliggöra tillräckligt med ljusinsläpp i en av lägenheterna. Han kan bearbeta balkongerna så att det blir detaljerat.

Miodrag avslutar med att han vill ta in Annika Kaas som konsult för att underlätta arbetet med projektet. Samt att han önskar tydlighet om vad de behöver göra för att möjliggöra ett planenligt ärende som bygglovshandläggaren kan ta beslut i.