

Datum: 2024-12-11
Handläggare: Patrik Mårtensson
Diarienummer: LOV 2021-000042

Bygg- och miljönämnden

Bygglov

Bygglov för ombyggnad av flerfamiljshus KRÅKAN 4

Ärendebeskrivning

Ärendet avser bygglov för ombyggnad av flerfamiljshus på fastigheten KRÅKAN 4.

Ansökan avser inredande av ytterligare bostadsrum i källaren med gemensamma utrymmen.

En bedömning av ärendet har skickats till sökanden 2024-10-24 med påminnelse 2024-11-22 med bedömning att positivt bygglovsbeslut inte kan beviljas.

Förutsättningar

Fastigheten ligger inom detaljplan A 473 Å och området är reglerat med bestämmelserna B, Q, II, v, q1, q2. Detaljplanen visar att området ska användas till bostadsändamål och reglerar i övrigt kulturresevat. Tillåtet antal våningar är 2, vind får inredas, byggnader som omfattas av 8 kap. 13 § PBL får ej rivras eller förvanskas, vård- och underhållsåtgärder, exteriört, ska utföras varsamt med sådana material och metoder som överensstämmer med byggnadens originalutförande.

Utöver planbestämmelserna ska åtgärden uppfylla vissa krav i 2 och 8 kap. i Plan- och bygglagen (PBL), och som i huvudsak berör detta ärende med:

- En byggnad ska vara lämplig för sitt ändamål och vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga,
- byggnadsverk ska utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till natur- och kulturvärdena på platsen och möjligheterna att hantera avfall,
- 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 skälig utsträckning också tillämpas om tomten är bebyggd,
- vid ändring av en byggnad får kraven i 1 och 4 §§ anpassas och avsteg från kraven göras med hänsyn till ändringens omfattning samt med hänsyn till byggnadens förutsättningar och
- till bestämmelserna om varsamhet och förbud mot förvanskning i detta kapitel, avsteg från kraven i 1 § 3 och 4 § första stycket 8 får dock göras endast om det med hänsyn till ändringens omfattning och byggnadens standard är uppenbart oskäligt att uppfylla kraven.

För åtgärden ska även tekniska egenskapskrav uppfyllas enligt 8 kap. 4 § PBL och som i huvudsak berör detta ärende med: skydd med hänsyn till hygien, hälsa och miljön, säkerhet i händelse av brand, lämplighet för det avsedda ändamålet, tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

Yttranden

Åtgärden avser en planenlig åtgärd enligt detaljplanen och kräver därmed inte att berörda sakägare underrättas innan beslut om bygglov ges, enligt 9 kap. 25 § PBL.

Bedömning

Av inlämnade handlingar är det redovisat 5 stycken sovrum med areor från 8,7 kvm till 16 kvm, ett allrum, ett kök och två utrymmen med wc/dusch, varav ett har tvättmaskin. Det är redovisat två stycken trappor för att kunna ta sig ut, en hall med nivåskillnad med en lägre nivå för fyra av sovrummen. Det är redovisat tre sovrum och ett kök som vetter mot Drottninggatan, med varsitt fönster för två av sovrummen och två fönster för ett av sovrummen och köket. Två av sovrummen och allrummet som vetter mot innergården är inte redovisade med några fönster.

Av handlingar från tidigare bygglovsbeslut framgår det att rumshöjden i källaren är 2,10 meter, men för fyra av sovrummen är rumshöjden högre.

Rumshöjd

Rumshöjden i bostäder för rum att vistas i mer än tillfälligt ska vara minst 2,40 meter. I begränsade delar av rum får dessa rumshöjder underskridas. I sådana delar av rum där ståhöjd behövs får rumshöjden dock inte vara lägre än 2,10 meter under horisontella delar av tak. Rum eller avskiljbara delar av rum avsedda för människor att vistas i mer än tillfälligt, exempelvis utrymmen för daglig samvaro, matlagning, sömn och vila.

I rum eller avskiljbara delar av rum i bostäder och publika lokaler avsedda för människor att vistas i tillfälligt ska rumshöjden inte vara lägre än 2,10 meter. Rum eller avskiljbara delar av rum avsedda för människor att vistas i tillfälligt, exempelvis rum för förvaring av livsmedel i bostäder, rum för personlig hygien, driftutrymmen, garage, kommunikationsutrymmen, bostadsförråd och kulvertar.

Rumshöjden i byggnader ska vara tillräcklig för att undvika olägenheter för människors hälsa. För ansökt åtgärd har flera av rummen som är för att vistas i mer än tillfälligt en rumshöjd som markant underskrider det krav som gäller för bostadsutrymmen.

Tillgång till dagsljus

Rum eller avskiljbara delar av rum där människor vistas mer än tillfälligt ska utformas och orienteras så att god tillgång till direkt dagsljus är möjlig.

I normalfallet kan en förenklad metod användas för att beräkna att rummet har en tillräcklig stor area i förhållande till fönsterglasarean. Metoden innebär att fönsterglasarean ska vara minst 10 % av golvarean.

Fönsterglasarean för varje enskilt fönster längs med Drottninggatan är ca 0,33 kvm.

För sovrummen med ett fönster och med arean 14,2 kvm och 10,0 kvm motsvarar fönsterglasarean en rumsarea som motsvarar 3,3 kvm.

För sovrum med två fönster och med arean 16,0 kvm motsvarar fönsterglasarean en rumsarea som motsvarar 6,6 kvm.

För köket med två fönster och med arean 16,5 kvm motsvarar fönsterglasarean en rumsarea som motsvarar 6,6 kvm.

För rum som vetter mot innergården är det inte redovisat några fönster och för allrum saknas fönster. Detta innebär att det saknas dagsljusinsläpp i dessa utrymmet.

Dagsljus i byggnader ska vara tillräcklig för att undvika olägenheter för människors hälsa. För ansökt åtgärd har alla rummen som är för att vistas i mer än tillfälligt ett obefintligt dagsljusinsläpp och underskrider grovt det krav som gäller för bostadsutrymmen.

Den förenklade metoden för beräkning är förmodligen inte tillämplig för denna åtgärd eftersom fönstren är lågt placerade på fasaden med skuggning av motstående byggnadskroppar samt att ytterväggarnas tjocklek är ca 60 centimeter, vilket försvårar för ljuset att tas sig in i rumsytan. För rum med andra förutsättningar anger BBR att fönsterglasarean kan beräknas enligt standardens bilaga och med dagsljusfaktorn 1,0 procent. Denna beräkning kommer med största sannolikhet innebära att rumsytan behöver vara ännu större i förhållande till beräkning med förenklad metod.

Tillgänglighet

Åtgärden är placerad i källaren och i huvudsak under mark, det finns ingen redovisad tillgänglighet i form av hiss eller annan lyftanordning till markplanet. En bostad behöver inte vara tillgänglig genom en hiss eller annan lyftanordning, om byggnaden har färre än tre våningar. Om bostaden inte kan nås från marken, ska byggnaden dock vara projekterad och utförd på ett sådant sätt att en hiss eller annan lyftanordning kan installeras utan svårighet. Det finns ingen sådan redovisad projektering.

Utrymmet för wc/dusch eller wc/dusch/tvätt är inte tillgängligt.

Brandskydd

Räddningstjänsten har tagit beslut om förbud mot boende samt annan användning än tillfällig vistelse i källaren på fastigheten Kråkan 4.

Ansökt åtgärd i källaren bedöms inte uppnå godtagbara egenskaper för boende och kan medföra en oacceptabel risk för människors hälsa. Åtgärden bedöms därmed inte vara lämplig som användning för bostadsutrymmen.

Med grund för att flera tekniska egenskapskrav är direkt olämpliga bedöms åtgärden inte vara lämplig för sitt ändamål och beslut om bygglov bör därför nekas.

Ekonomisk bedömning

Ansökan inkom 2021-01-21. Beslut om förlängd handläggningstid har utfärdats 2021-04-01, vilket medför att sista datum för beslut är 2021-06-10. Om inte beslut tas inom denna tidsperiod kommer avgiften för förhandsbeskedet 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).

Avgift

Avgiften för lovet är 6 397 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. 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 inkom 2021-01-21. Beslut om avslag fattades 2025-01-21. Detta innebär att den lagstadgade tidsfristen för handläggningen på 20 veckor har överskridits med mer än 5 veckor.

Reduktionen blir: $6\,397/5 \times 5 = 6\,397$ kr.

Avgift för arkivering tas ut med 560 kr (reduceras ej enligt 12 kap. 8 a § PBL).

Avgift efter reduktion, med kostnad för arkivering: 560 kr.

Faktura sänds separat.

Upplysningar

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

Handlingar som ingår i beslutet

<u>Benämning</u>	<u>Ankomststämplad</u>
Planritning	2021-05-06

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Patrik Mårtensson
Byggnadsinspektör

Bilagor

Bilaga 1 - Ritningar och ev. övriga handlingar som ingår i beslutet
Bilaga 2 - Beslut om förbud från Räddningstjänsten
Bilaga 3 - Hur man överklagar

Exp: Sökanden, GIS fk.