

Datum: 2020-05-20
Handläggare: Viktor Linder
Direktr:
Diariernr: 2020.223 SBN

Samhällsbyggnadsnämnden

Rivningslov och bygglov, Rivningslov rivning samt nybyggnad av industribyggnad, GJUTAREN 18 (JÄRNVÄGSGATAN 11) (2020-58)

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom 2020-01-24 och avser Rivningslov rivning samt nybyggnad av industribyggnad på fastigheten GJUTAREN 18 (JÄRNVÄGSGATAN 11).

Rivningen omfattar en yta på 1488 kvm bruttoarea. På samma plats uppförs en ny byggnad som tillbyggs befintlig byggnadsdel, som enligt beslut i ärende LOV 2019-000330 ska rivas och ersättas med en ny tennisbana. Den aktuella åtgärden i detta ärende ska således i dagsläget bedömas vara en tillbyggnad.

Den sökta tillbyggnadens byggnadsarea och bruttoarea är 642 kvm respektive 2050 kvm. Byggnaden uppförs i fyra våningar. Entréplan, plan 1 och plan 3 ska användas som restaurang och bar. Plan 2 ska användas som kontor och konferens. Byggnadshöjden blir 12 m. Fasad uppförs i plåtkassetter, glas, fasadskivor - ljusgrått/vitt.

Sökande anger att parkeringsbehovet tillgodoses genom bland annat 8 parkeringsplatser på kommunens pendelparkering, fastigheten Tuvebo 1:10.

Sökande har angett att endast byggnaden, inte dess användning, omfattas av den aktuella ansökningsen, eftersom Samhällsbyggnadsnämnden enligt ärende LOV 2019-000330 redan beviljat bygglov för ändrad användning från industribyggnad till servering/bar på den aktuella platsen. Det beslutet avsåg bland annat följande:

"Ombyggnad utförs på byggnadens norra del och omfattar 733,5 kvm bruttoarea och avser följande:

Plan 1 ändrar användning från verkstad till servering/bar. 2500 mm rumshöjd. Planlösning ändras väsentligt men ingår i ombyggnaden. RWC finns. Ramp från entré tillkommer.

Plan 2 ändrar användning från kontor till servering/bar. 2600 mm rumshöjd. Planlösning ändras väsentligt men ingår i ombyggnaden. Hiss tillkommer. Terrass på befintligt tak tillkommer.

Mittendelen av byggnaden ändras från varmlager till lounge med toaletter och dusch."

Det beviljade bygglovet för den ändrade användningen omfattar inte den nya byggnaden, utan endast den byggnad som ska rivas. Den ändrade användningen omfattar inte heller lika stor yta som den nya byggnadsdelen utgör. Den nya byggnadsdelen går således inte att koppla ihop med det beviljade bygglovet, utan ärendet ska i sin helhet hanteras som ett nytt ärende.

Sökande har angett att det innebär tekniska svårigheter att ombygga den befintliga byggnaden till täkt ändamål, enligt det tidigare beviljade bygglovet. Sökande har 2020-04-07 inkommit med ett yttrande innehållandes tidigare e-post från en konstruktör som gjort bedömningen att stora åtgärder måste vidtagas för att få funktionella verksamhetsytor i byggnaden och för att få en rationell byggnation och en ekonomisk byggkostnad bör alla befintliga byggnader rivas och ersättas med byggnader som uppfyller dagens krav. Bifogat yttrandet är konstruktionsritningar på grundplan och tak- och bjälklagsplan som redovisar vilka åtgärder som hade behövts göras på den befintliga byggnaden om man ska utföra den i enlighet med tidigare bygglov. Med hänsyn till detta har därför sökande beslutat att utföra åtgärden genom en nybyggnad (tillbyggnad), vilket föranlett detta ärende.

2020-04-20 har Samhällsbyggnadsnämnden beslutat att ärendet återremitteras till förvaltningen för att beredas för ett möjligt positivt besked, enligt beslut § 93 2020.223.

Förutsättningar

Den aktuella fastigheten omfattas av detaljplan A185 (laga kraft 1955-02-18). Detaljplanens bestämmelser anger bland annat följande: Högsta tillåtna byggnadshöjd är 12 m. Området får användas endast för industriändamål av sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad. Bostäder får dock anordnas i den utsträckning, som fordras för tillsyn och bevakning av anläggning i området. Med punktprickning betecknad mark får inte bebyggas.

För kvarteret finns ingen bestämmelse om minsta avstånd till gräns. Därmed skall 39 § i 1959 års byggnadsstadga tillämpas som en bestämmelse i planen, d v s att minsta tillåtna avstånd till tomtgräns är 4,5 meter.

Yttranden

Sökande har över e-post 2020-03-20 blivit informerad om att bygglov inte kan beviljas eftersom servering/bar inte är förenligt med industriändamål. Inte heller är konferens/kontor förenligt med industriändamål, om inte den användningen är kopplad till industriverksamhet. Sökande har 2020-04-17 yttrat att Alingsås Energi, Trafikverket och Länsstyrelsen har verkställt utredningar. Att den västra nödutgången bör flyttas är något sökande tar hänsyn till. Sökande anger att det finns ett servitut på Alingsås Energis mark som de har nyttjanderätt över. Ventilation utförs i enlighet med alla föreskrivna lagar och normer. Fönster anpassas enligt brandskyddsdocumentation. Den nya byggnaden är indragen från tomtgränsen en meter, till skillnad från nuvarande byggnad som ligger på prickmark. Geoteknisk undersökning ska genomföras om bygglov godkänns. Avseende klorerande lösningsmedel görs en tätning av plattan, motsvarande en radontätning. Byggnaden har tidigare använts som pappersfabrik och därför skulle de, om bygglov beviljas, ta hänsyn till det rivningsavfall som förekommer.

Med anledning av nämndens återremiss har ärendet gått ut på grannehörande enligt 9 kap. 25 § PBL. Yttranden och synpunkter har inkommit från fastighetsägare till grannfastigheterna Gjutaren 24 (Alingsås Energi Nät AB), Gjutaren 23 (Ante Fast A+ AB) och Centrum 1:20 (Staten Trafikverket).

Alingsås Energi Nät AB har 2020-05-15 yttrat att de bedriver tillståndspliktig verksamhet enligt miljöbalken i form av fjärrvärmeproduktion inom fastigheten Gjutaren 24. I fastigheten finns två stycken oljepannor om vardera 16 megawatt. Vidare finns 2 oljetankar om 120 kubikmeter respektive 90 kubikmeter. Anläggningen fungerar som spets och reservanläggning och ägaren klassar denna anläggning som samhällsviktig. På fastigheten finns även en nätstation för högspänning vilken förser delar av kvarteret med ström. Vidare anges att innergården till fastigheten Gjutaren 24 är inhägnad och låst. Inhägnaden utgör en del av fastighetens skalskydd och innergården får under inga omständigheter blockeras, då akuta åtgärder eller revisionsarbeten måste kunna utföras utan hinder dygnet runt. På grund av detta föreslår de att nödutgång "Väster" flyttas. Vidare anges att de vill ta del av och yttra sig angående brandskyddsdocumentationen innan bygglov beviljas. Vidare anges även att Alingsås Energi Nät AB har tillstånd enligt miljöbalken att bedriva värmeproduktion inom fastigheten och fastighetsägare till Gjutaren 18 bör beakta detta vid bland annat val av ventilation, fönster mm.

Ante Fast A+ AB har 2020-05-05 yttrat att de är positiva till detta nybyggnadsprojekt, men värnar om sin egen fastighet Gjutaren 23 och dess framtida utvecklingsmöjligheter och har därför följande synpunkter; de skall också få möjlighet att riva och bygga ny fastighet likvärdig Gjutaren 18, både gällande byggnadshöjd och byggnation ut till dess fastighetsgräns. Därför är det viktigt att brandskydd uppfylls för detta ändamål och att eventuella brandskyddskrav ej belastas deras fastighet Gjutaren 23 eller att fastighetsägaren till fastigheten Gjutaren 18 motsätter sig detta i framtiden. De fönster som finns mot deras fastighet närmast gatan är ok, däremot bör takterassen dras in så att det i framtiden ej går att passera denna väg till deras eventuella framtida takterass, dvs ömsesidiga regler och samförstånd.

Trafikverket har 2020-05-06 yttrat att planområdet ligger strax söder om Västra stambanan som är utpekad som riksintresse för kommunikation i enlighet med miljöbalken 3 kap 8 §. Trafikverket vill framhålla att farligt gods ska kunna transporteras på Trafikverkets järnvägar. I och med att fastigheten är lokaliserad inom 150 meter från Västra Stambanan bör kommunen göra en bedömning av riskerna med hänsyn till farligt gods. Trafikverket utgår från att Räddningstjänstens eventuella synpunkter på lokalisering och utformning av byggnaden inhämtas och beaktas för detta bygglov. Det är Trafikverkets uppfattning att bygglov kan beviljas på föreslagen placering.

Sökande har blivit informerad om de inkomna yttrandena men har inte inkommit med något yttrande utöver det som inkommit 2020-04-17.

Miljöskyddsinspektör har 2020-03-17 inkommit med ett yttrande. Enligt yttrandet framgår att det krävs inventering samt rivningsplan innan rivning påbörjas. Vidare framgår att det inom kvarteret Gjutaren har varit industriverksamheter under lång tid och att de därför bedömer att det är särskilt viktigt att det i samband med en rivning görs en historisk beskrivning av hur byggnaden använts tidigare. Utifrån ett historiskt underlag kan bedömning därefter göras om det finns material i byggnaderna där särskilda hänsyn behöver tas gällande rivningsavfallet.

Det framgår inte av överlämnade handlingar på vilket sätt sökande kommer ta hänsyn till att platsen är förorenad och på vilket sätt den nya byggnaden kommer utföras så att klorerade lösningsmedel inte sprids till inomhusluften. Vid ombyggnation eller ändringar i en byggnad där det förekommer klorerade lösningsmedel i marken, som det gör inom aktuell fastighet, behöver det säkerställas att man bygger på ett sätt som inte förvärrar situationen. Eftersom området bedöms som förorenat får grävarbeten inte påbörjas utan en anmälan till miljöskyddskontoret. Det kan också behövas en miljöteknisk markundersökning för att bedöma vilka risker som föreligger inför ett schaktningsarbete. Beroende på vad en miljöteknisk markundersökning visar kan det också krävas efterbehandlingsåtgärder. Inom kvarteret Gjutaren har det under lång tid varit miljöfarliga verksamheter som använt klorerade lösningsmedel. Ämnet har hittats inom området men det krävs mer undersökningar. De driver just nu en omfattande utredning eftersom det upptäckts att ämnet sprids i relativt höga halter via en pumpbrunn vid gångtunneln Alingsås station. Källan har inte hittats men kvarteret Gjutaren är en av de misstänkta områden som utreds. Klorerade lösningsmedel är ett giftigt ämne som anrikas i naturen, är cancerframkallande, giftigt för akvatiska system, hormon- och reproduktionsstörande och kan ge långsiktiga skador på organ- nervsystem. Ämnet sprids på flera sätt och är svårt att utreda på grund av sitt komplexa spridningssätt. Ämnet är lättflyktigt och sprids till inomhusluft i byggnader som står på mark där ämnet förekommer. Mätningar har utförts i intilliggande fastigheter nyligen och ämnet har detekterats vid mätningen.

Bedömning

Varken den sökta delen som avser kontor/konferens eller bar/restaurang är förenlig med detaljplanens markanvändning som är industriändamål och bygglov kan därför inte beviljas med stöd av 9 kap. 30 § PBL. Avvikelsen är inte liten eller av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt, enligt 9 kap. 31 b § PBL. Åtgärden tillgodoser inte ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse. Inte heller innebär åtgärden en sådan annan användning av mark eller vatten som utgör ett lämpligt komplement till den användning som har bestämts i detaljplanen, eftersom denna avvikelse bara kan tillämpas för användningsbestämmelser och inte för egenskapsbestämmelser. Bygglov enligt 9 kap. 31 c § PBL är därför inte heller möjligt. Åtgärden utförs inom 4,5 m från fastighetsgränser, men detta föranleder ingen annan bedömning i ärendet eftersom bygglov inte kan beviljas.

Vad Alingsås Energi, Trafikverket och Länsstyrelsen har verkställt för utredningar, enligt sökandes yttrande (2020-04-17), är oklart.

Med hänsyn till Miljöskyddskontorets yttrande bedöms fastigheten inte vara lämplig utifrån hälsa, säkerhet och risker för den användning som söks. Marken är förorenad i det avseende att det förekommer klorerade lösningsmedel i marken, vilket är ett giftigt ämne som är cancerframkallande, giftigt för akvatiska system, hormon- och reproduktionsstörande och kan ge långsiktiga skador på organ- nervsystem. Eftersom fastigheten är avsedd för industriändamål är dessa risker något som tagits i beaktande vid planläggningen. Att bevilja bygglov för någon annan användning än industriändamål, exempelvis restaurang/bar/kontor/konferens, innebär att fastigheten inte används på det sätt som detaljplanen syftar till, dvs på det lämpligaste sättet med hänsyn till dess egenskaper, läge och behov.

Användningen bedöms innebära risk för säkerhet med hänsyn till de yttranden som är inkomna från Alingsås Energi Nät AB samt Trafikverket. Någon brandskyddsbeskrivning har inte heller inkommit för att kunna bedöma att risker inte föreligger. Detta föranleder dock ingen annan bedömning i ärendet eftersom bygglov inte kan beviljas. Vid ett eventuellt beviljande krävs att man tar hänsyn till att kostsamma säkerhetshöjande åtgärder i senare skeden undviks, så att inte utvecklingen av befintliga verksamheter i området förhindras.

Rivningslov bedöms dock kunna beviljas, men eftersom nybyggnaden är en förutsättning för att rivningen ska utföras samt eftersom rivningen ingår i samma ansökan, bedöms det vara skäligt att hela ansökan avslås.

Vad sökande anfört i sina yttranden föranleder inte någon annan bedömning.

Ekonomisk bedömning

Ej aktuellt

Förslag till beslut

Avslag med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Avgiften för avslaget är 1 305 kr i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Anmäld kontrollansvarig är: Bengt-Åke Hellstadius, Järnvägsplatsen 1, Herrljunga.
K-behörighet. SC 1138-12 (SITAC). Giltig t o m 2022-02-28.

Avgiften för ett eventuellt rivningslov och bygglov är 152 945 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Faktura sänds separat.

Avgift för nybyggnadskarta, lägeskontroll och utstakning kan tillkomma.

Upplysningar

Åtgärden får inte påbörjas förrän Samhällsbyggnadsnämnden har lämnat **startbesked** enligt 10 kap 3 § PBL. Nämnden är skyldig att påföra byggherren en byggsanktionsavgift om byggnationen påbörjas innan **startbesked** givits enligt 11 kap 51 § PBL.

Tekniskt samråd ska hållas. Beträffande tidpunkt, kontakta kommunens byggnadsinspektör Håkan Söderberg på e-post hakan.soderberg@alingsas.se.

Utstakning samt lägeskontroll ska utföras av behörig mätningstekniker. Tjänsten kan beställas av GIS-enheten på Samhällsbyggnadskontoret via gis@alingsas.se eller på telefon 0322-61 71 95 eller 0322-61 71 94. Om annan konsult används kan extra avgifter för kommunens arbete tillkomma.

Innan byggnaden tas i bruk ska ett **slutbesked** ha meddelats enligt 10 kap 4 § PBL. Om byggnaden tas i bruk innan slutbesked har givits är samhällsbyggnadsnämnden skyldig att påföra byggherren en byggsanktionsavgift (11 kap 51 § PBL).

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

Handlingar som tillhör beslutet

<u>Benämning</u>	<u>Ankomststämplad</u>
Ansökan	2020-01-24
Plan- och sektionsritning, rivning	2020-01-24
Plan- och fasadritning, rivning	2020-01-24
Anmälan om kontrollansvarig	2020-03-17
Fasadritning, gård och öster	2020-03-17
Fasadritning, gata och V/S	2020-03-17
Planritning, entré	2020-03-17
Planritning, plan 1	2020-03-17
Planritning, plan 2	2020-03-17
Planritning, plan 3	2020-03-17
Planritning, tak	2020-03-17
Situationsplan	2020-03-17
Sektionsritning	2020-03-17
Yttrande, Miljöskyddskontoret	2020-03-17
Yttrande	2020-04-06
	- A-40.2-101-alt-D
Yttrande	2020-04-07
	- K-ritning grundplan
	- K-ritning tak- och bjälklagsplan
Yttrande, Alingsås Energi Nät AB (2 dok)	2020-05-15
Yttrande, Trafikverket	2020-05-06
Yttrande, Ante Fast A+ AB	2020-05-05
Yttrande, sökande	2020-04-17

Beslutet ska skickas till

Sökanden; Kontrollansvarig (bengt-ake@byggekonomen.se), Akten
Vid ev. bygglov: Grannar fk (Centrum 1:20, Gjutaren 23, Gjutaren 24, Gjutaren 26, Tuvebo
1:10); Byggnadsinspektör (HS), GIS fk, VA-enheten (GIC) fk, PoIT

Amir Azizian
Bygglovschef

Viktor Linder
Bygglovshandläggare