

Datum: 2019-10-02
Handläggare: Viktor Linder
Direktr:
Diariernr: 2019.350 SBN

Samhällsbyggnadsnämnden

Gjutaren 18, bygglov ändrad användning av industribyggnad till restaurang samt ombyggnad, rivning, tillbyggnad och fasadändring (2019-0330)

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom 2019-05-16 och avser bygglov för ändrad användning av industribyggnad till restaurang samt ombyggnad, rivning, tillbyggnad och fasadändring på fastigheten Gjutaren 18 (Järnvägsgränd 11).

Rivningen avser rivning av byggnadens södra del samt två utbyggnader. Rivningen omfattar 750 kvm byggnadsarea. Byggnadsdelen som rivs ersätts av ny tillbyggnad med byggnadsarea på 514,6 kvm + 24,6 kvm. Tillbyggnaden avser tennisbana med läktare och förråd. Nockhöjd på denna del bli 9,2 m.

Utöver detta tillkommer en tillbyggnad av soprum på 10,4 kvm byggnadsarea.

Uteservering tillkommer där de två utbyggnaderna som avses rivs finns. Ingen byggnadsarea tillkommer denna plats. Ramp till uteservering är redovisad.

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.

Fasadändringen avser följande:

Nordväst - 11 fönster och en dörr ändras till större fönster respektive dörr med fönster.

Sydväst - Två fönster på plan 2 tas bort. En dörr på plan 2 tillkommer. Pardörr och enkeldörr tillkommer på plan 1. Ett fönster på plan 1 tas bort.

Terrass tillkommer på tak mot nordväst och omges av en glasskärm som är 2 m hög. Tak på byggnadsdelen som mot nordväst har inlastningsportarna, ändrar takvinkel till platt tak.

Nödutgång från takterrass går ut på detta tak. Taket och portarnas höjd sänks och portarna flyttas inåt.

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

Förutsättningar

Den aktuella fastigheten omfattas av detaljplan A185 (laga kraft 1955-02-18). Detaljplanens bestämmelser anger bland annat följande: Högsta tillåtna nockhöjd 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.

Yttranden

Eftersom den sökta åtgärdens nya användning (tennisanläggning/servering/bar/restaurang) inte går in under användningen industriändamål och således strider mot gällande detaljplan, har en kommunikering om avslag skickats till sökande 2019-06-24, enligt vilken vederbörande har getts tillfälle att inkomma med ändringar eller ett yttrande.

Sökande har 2019-06-25 meddelat över telefon att han vill ta ärendet vidare till nästa nämndssammanträde.

I enlighet med 9 kap. 25 § PBL har fastighetsägare till angränsande fastigheterna getts tillfälle att yttra sig – Centrum 1:20, Gjutaren 23, Gjutaren 24, Gjutaren 26 och Tuvebo 1:10.

Alingsås Energi Nät AB, Gjutaren 24, har 2019-09-23 inkommit med invändningar mot sökt bygglov och enligt yttrande anges 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 brandskyddsdokumentationen 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.

Trafikverket har 2019-09-24 inkommit med ett yttrande enligt vilken de bland annat anger att restaurangen föreslås placeras ca 47 m från Västra Stambanan samt ca 90 m från väg E20, vilka är öppna för transporter av farligt gods. Inom ett avstånd om 150 m från ett farligt godsstråk måste en riskbedömning göras för att klargöra lämplig utformning, utrymningsvägar mm. Räddningstjänstens synpunkter behöver därför inhämtas i den fortsatta processen. Trafikverket vill även uppmärksamma om att det finns en känd vibrationsproblematik på platsen och det är därför viktigt att tillse att riktvärden för vibrationer inte överstigs. Trafikverket vill uppmana sökande att ta ett helhetsgrepp vid utformningen av restaurangen, med hänsyn till det bullerutsatta läget. Buller- och vibrationsproblematiken behöver utredas vidare. Trafikverket bekostar vare sig buller- eller vibrationsdämpande åtgärder på grund av att användningen av lokalen ändras från industri till restaurang. Om ovanstående synpunkter beaktas har Trafikverket inget övrigt att erinra.

Remiss har efter detta skickats till Räddningstjänsten som har svarat att de behöver en brandskyddsdokumentation för att göra ett yttrande. Den brandskyddsbeskrivning som skickats tillsammans med remissen har således inte utgjort tillräckligt underlag för yttrande från Räddningstjänsten.

Sinoma Stenen 5 AB, Gjutaren 26, har 2019-09-25 inkommit med ett yttrande enligt vilken de anger att de inte har något att invända mot sökt åtgärd med undrar hur parkeringar erbjuds för planerad verksamhet.

Bedömning

Den del av ansökningen som avser rivning, ombyggnad, tillbyggnad och fasadändring bedöms inte strida mot gällande detaljplan. Åtgärden uppfyller utformningskraven enligt 8 kap. PBL.

Varken tennisanläggning eller servering/bar/restaurang går in under användningen industriändamål. Den del av ansökningen som avser den ändrade användningen strider således mot gällande detaljplan avseende markens användning. Restaurang och tennisanläggning kan inte uppföras på mark som är avsedd för *Industriändamål*. Dessutom bedöms användningen innebära risk för säkerhet med hänsyn till de yttranden som är inkomna från Alingsås Energi Nät AB samt Trafikverket. Bygglov kan därför inte beviljas för den sökta åtgärden enligt 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 a § PBL.

Ekonomisk bedömning

Ej aktuellt

Förslag till beslut

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

Bilagor:

Situationsplan, inkommen 2019-05-16
Plan- och sektionsritning, inkommen 2019-07-05
Plan- och fasadritning, inkommen 2019-07-05
Plan- och sektionsritning – rivning, inkommen 2019-07-05
Kommunicering om avslag, skickad 2019-06-24
Yttrande, Alingsås Energi Nät AB, 2019-09-23
Yttrande, Trafikverket, 2019-09-24

Beslutet ska skickas till

Sökanden; Grannar fk (Tuvebo 1:10, Gjutaren 23); Sakägare delg kv (Centrum 1:20, Gjutaren 24, Gjutaren 26); GIS-handläggare fk, TF(GIC) fk, PoIT, Akten

Aila Hirvonen Bremefors
Plan- och bygglovchef

Viktor Linder
Bygglovhandläggare