

Till

Samhällsbyggnadsnämnden

Alingsås

Yttrande över Samhällsbyggnadskontorets förslag till avslag av bygglovsansökan för vindsinredning av sex mindre hyresrättslägenheter, Kv Norden 2, Alingsås.

”Syftet med denna planändring är att se över och anpassa gällande bestämmelser för inredning av vindsvåningar”. Så inleds ”Tillägg till planbeskrivning 2011-12-13”, detaljplan antagen år 2012 för delar av Alingsås stadskärna.

I Alingsås har det under lång tid funnits en politisk vilja att utveckla Alingsås innerstad och bevara den levande stadskärnan. Redan år 1985 när detaljplanen ändrades för stora delar av Alingsås innerstad poängterades behovet av att kunna inreda vindar för bostadsändamål och viljan att skapa förutsättningar för en levande stadskärna. Idag är dessa aspekter viktigare än någonsin och behovet av små centralt belägna hyresrätter är stort.

Norden 2 är på flera sätt mycket lämplig för vindsinredning. Husets stomme är i bra skick och tål en påbyggnad. Tekniskt och planlösningsmässigt har byggnaden en struktur som gör det enkelt att anpassa en påbyggnad efter rådande förutsättningar. Byggnaden har enligt den byggnadshistoriska inventeringen som låg till grund för detaljplaneändringen år 2012 ”inget större kulturhistoriskt värde”, vilket ger större frihet även om alla äldre byggnader måste behandlas med respekt.

Nackdelen är dock att det inom den befintliga takvolymen är svårt att inrymma funktionella och trivsamma bostäder. Våra tidiga skisser visade att det blev tekniskt komplicerade lösningar med omfattande avvaxlingar av befintlig takkonstruktion, krångliga rördragningar och svårt att klara brand- och ljudkrav. Lösningarna blev heller inte estetiskt tilltalande exteriört. Förslaget har även visats för stadsarkitekten.

Vi valde därför att skissa vidare på en lösning med en ny takkonstruktion och med en taklutning på 41.5 grader, vilket är 3.5 grader mer än tillåten taklutning i detaljplanen. Detta möjliggör lägenhetslösningar med sovloft och ståhöjd på någon del av loftet, vilket vi bedömer som en viktig boendekvalitet. För att klara ljud- och brandkrav samt möjliggöra sidodragningar av avlopp utan att göra ingrepp i underliggande lägenheterna bygger inlämnat bygglov på att delvis lägga det nya bjälklaget på det befintliga bjälklaget. Detta innebär en höjning av den teoretiska byggnadshöjden på ca 205 mm.

Skissförslaget visades för stadsarkitekten på Stadsbyggnadskontoret som gjorde bedömningen att dessa mindre avvikelser kunde accepteras med tanke på ovan nämnda vinster, varpå arbetet med bygglovsansökan påbörjades.

Vid den försatta granskningen uppdagades att befintlig byggnad från år 1946 var ca 1 meter högre än tillåten byggnadshöjd i den ändrade detaljplanen från år 1985. I detta detaljplanearbete missade man att anpassa detaljplanen till rådande förhållanden. Syften med

detaljplansändringen som antogs år 2012 var att "anpassa gällande bestämmelser för inredning av vindsvåningar". Även här missade man att anpassa till befintliga förutsättningar och husets ursprungliga utseende.

Dagens detaljplan gäller oavsett hur många misstag som tidigare begåtts i detaljplanearbete, om det är vi eniga. Frågan har dock varit om avvikelsen i höjd mellan befintlig/ursprunglig byggnadshöjd på huset och den höjd som finns angiven i detaljplanen från år 1985 kan betraktas som en mindre avvikelse.

Vi har vid två tillfällen varit i kontakt med juristerna på Boverket. De är mycket noga med att påpeka att de inte tar ställning i enskilda ärenden utan endast lämnar generella råd om tolkningar av PBL och andra lagar och förordningar. Något förenklat finns det i detta ärende två centrala frågeställningar: Vad är en mindre avvikelse och hur stora får de vara? (PBL 9 kap 31b §). Hur görs en samlad bedömning "av den avvikande åtgärden som sökts och de som tidigare godtagits"? (PBL 9 kap 31d §). Enligt Boverkets jurister finns här stor frihet för den lokala byggnadsnämnden att göra egna tolkningar om vad som är lämpligt i det specifika fallet. Detta är också lagens syfte. Subsidiaritetsprincipen gäller, vilket innebär att beslut ska fattas på den lägsta ändamålsenliga nivån. Enligt en av juristerna på Boverket är också PBL 9 kap 31§ en av de paragrafer i PBL där tillämpningarna varierar mest mellan olika kommuner och myndigheter vilket också stämmer med vår erfarenhet.

Det är svår att förstå varför Stadsbyggnadskontoret utnyttjar sin möjlighet till tolkning på detta extremt restriktiva sätt och föreslår avslag på bygglovsansökan. Istället borde man utnyttja möjligheten till en mindre restriktiv tolkning och se positivt på att sex små hyresrättslägenheter tillskapas i stadskärnan. Förmodligen några av de mest funktionella och trivsamma små lägenheterna i hela Alingsås innerstad om vi får säga det själva. I detta projekt utnyttjas även befintliga resurser i form av kommunal infrastruktur och tidigare investeringar i fastigheten. Att bygga i kollektivtrafiknära lägen är också något som borde uppfattas som positivt med tanke på miljön. Att tillskapa fler bostäder i stadskärnan bidrar också till en mer levande och säkrare innerstad. Allt detta i enlighet med intentionerna i tidigare planarbete.

Vår förhoppning är att samhällsbyggnadsnämnden trots förslaget till avslag beviljar bygglov för detta projekt.

Göteborg och Alingsås 2019-02-25

Hans Knutsson
Arkitekt SAR/MSA

Stefan Sundell
Fastighetsägare